

Indholdsfortegnelse

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse	2
§ 2. Generalforsamling	3
§ 3. Simpelt flertal	3
§ 4. 2/3-flertal.....	3
§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal	4
§ 6. 9/10-flertal.....	4
§ 7. Vetoret.....	4
§ 8. Generalklausul	4
§ 9. Ordinær generalforsamling	5
§ 10. Forslag.....	5
§ 11. Ekstraordinær generalforsamling.....	5
§12. Adgang, stemmeret og fuldmagt.....	6
§ 13. Dirigent og referat	6
§ 14. Bestyrelsen	7
§ 15. Bestyrelsens møder	7
§ 16. Bestyrelsens pligter	8
§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne	9
§ 18. Administration og ejendomsservice.	9
§ 19. Tegningsret	9
§ 20. Revision.....	10
§ 21. Årsregnskab	10
§ 22. Bod.....	11
§ 22A. Betalingsmisligholdelse	11
§ 23. Eksklusion	12
§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser.....	13
§ 25. Kapitalforhold	13
§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.....	13
§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt	14
§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten	15
§ 29. Adgang og reetablering	15
§ 30. Udlejning.....	15

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)	16
§ 32. Husorden	16

VEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Tønderhus

Nærværende vedtægt baserer sig på normalvedtægten for ejerforeninger men er med individuelle fravigelser, der således fremstår som en samlet særvedtægt, der også begæres tinglyst som sådan.

Den samlede særvedtægt er sålydende:

Forenings navn er: Ejerforeningen "Tønderhus", og foreningen har sit hjemsted Borups Alle 233A – 249E. Herefter kaldet "foreningen".

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1) Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.
- 2) Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 149 lejligheder af matr.nr. 541 Utterslev, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.
- 3) Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.
- 4) 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.
- 5) For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidært (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

- 1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har ikke opsættende virkning for den trufne afgørelse.

§ 3. Simpelt flertal

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

§ 4. 2/3-flertal

- 1) Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts § 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:
 - a. Vedtægtsændringer.
 - b. Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
 - c. Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
 - d. 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.
- 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 og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:
 - a. 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.
 - b. 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.

- c. 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.
- d. Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

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

- 1) 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 og antal 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 og antal.

§ 6. 9/10-flertal

- 1) 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 og antal.

§ 7. Vetoret

- 1) 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

- 1) 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

- 1) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 5 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.
 - 5) Forslag efter § 10.
 - 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 7) Valg af forperson til bestyrelsen.
 - 8) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 10) Valg af revisor.
 - 11) Eventuelt.
- 2) Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt, hvilket kan ske digitalt, jf. § 17 af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget samt forslag gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10. Forslag

- 1) Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 2) Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens forperson i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag, prisoverslag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 3) Ændringsforslag til fremsatte forslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

- 1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, 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.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
 - 3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
 - 4) Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 1) 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.
- 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. Ejer 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.
- 3) For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i fællesskab. 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

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

- 2) Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen som har deltaget på Generalforsamlingen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

- 1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer (herunder livsarvinger). Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed. Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde. Bestyrelsens forperson vælges særskilt af generalforsamlingen. Lejere af livsarvinger, forældre eller søskende kan vælges til bestyrelsen efter minimum 2 års sammenhængende leje i ejerlejligheden. Antallet af lejere i bestyrelsen må ikke overgå antallet af ejere.
- 2) Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. 2 af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år og de andre i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 3) En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 4) Findes ingen bestyrelsesmedlemmer eller evt. suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Denne ekstraordinære generalforsamling kan finde sted ved brug af elektronisk afstemning eller elektronisk generalforsamling. Fratræder forpersonen i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny forperson indtil førstkommende generalforsamling.
- 5) 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, suppleanter og elektroniske arbejdsredskaber.

§ 15. Bestyrelsens møder

- 1) Forpersonen skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes. Der kan ligeledes indkaldes til bestyrelsesmøde, hvis det ønskes af to bestyrelsesmedlemmer.

- 2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder forpersonen eller næstforpersonen, er til stede.
- 3) Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Hvis forpersonen ikke er fremmødt, er det næstforpersonens stemme der er afgørende.
- 4) Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referater skal gøres tilgængelig for ejerne i et digitalt miljø.

§ 16. Bestyrelsens pligter

- 1) Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 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, jf. husordenen.
 - 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) Tilstræbe at løse konflikter i henhold til husordenen og vedtægter, evt. via ekstern hjælp.
 - 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- 3) Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 4) Der skal tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.
- 5) Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

- 1) Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske via elektronisk medie anerkendt af foreningen og i henhold til enhver tid gældende persondataforordning (GDPR).
- 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.
- 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.
- 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 og ejendomsservice.

- 1) Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Bestyrelsen kan beslutte at ansætte en vicevært eller en stedfortræder for denne til at varetage ejendomsservice opgaver og daglig drift af ejendommen. Arbejdsopgaver koordineres i samarbejde med administrator og bestyrelse.
- 2) Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være ejerforeningens revisor.
- 3) Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold; et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.
- 4) Administrator har ret til at deltage i bestyrelsesmøder.

§ 19. Tegningsret

- 1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af forpersonen og et andet medlem af bestyrelsen eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan overdrage

administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender herunder varetage foreningens økonomiske anliggender og indgå bindende aftaler på foreningens vegne.

§ 20. Revision

- 1) Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 2) Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 3) Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 4) Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.
- 5) I forbindelse med sin revision skal revisoren undersøge om foreningen drives forsvarligt.
- 6) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som denne finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator.
- 7) Når revisionsrapporten er udført, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde.

§ 21. Årsregnskab

- 1) Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 2) Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 3) Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 4) Beløb, der ved årsregnskabet afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens vedligeholdelse, overføres til næste års regnskab.

§ 22. Bod

- 1) Kun bestyrelsen kan på vegne af Ejerforeningen 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 jf. Foreningens Vedtægter og Husorden, over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- 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.
- 3) Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 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.
- 4) Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 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.
- 6) Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 22A. Betalingsmisligholdelse

- 7) Såfremt en ejer ikke betaler fællesudgifter og andre pligtige ydelser for deres lejlighed i ejerforeningen senest den 6. i den måned ydelsen vedrører, er ejerforeningen berettiget til at opkræve gebyr hos ejeren. Gebyrets størrelse fastsættes for tiden til kr. 200,00.
- 8) Størrelsen af ovennævnte gebyr kan ved en generalforsamlingsbeslutning reguleres ved simpel stemmeflerhed efter antal fremmødte.

§ 23. Eksklusion

- 1) Kun bestyrelsen kan på vegne af Ejerforeningen 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, jf. nærværende vedtægt og ejerforeningens husorden, 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

- 1) Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejerer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen jf. nærværende vedtægt og ejerforeningens husorden, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejerer. 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 lejerer til at opsiges eller ophæve lejemålet.

§ 25. Kapitalforhold

- 1) Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 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.
- 3) Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 4) Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 1) Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, samt fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder.
- 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. Alle radiatormålere tilhører ejerforeningen og ejerforeningen afholder udgiften til vedligeholdelse og udskiftning af radiatormålere. Ejere friholder ejerforeningen økonomisk herfor.

- 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

- 1) Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer samt fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg
- 2) Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, vinduer ind- og udvendigt, gulv- og vægbelægning i baderum, eventuelle terrasser, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 3) Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 4) Ejerne har pligt til at sikre udarbejdelse af el og vvs-tjek ved fraflytning af lejligheden. Dokumentation skal ske til både bestyrelsen og køber.
- 5) Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.
- 6) En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer jævnfør § 2, stk. 2 beslutte, at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse, og at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af radiator, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

- 7) Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 1) 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

- 1) En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed og kælderrum, 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.
- 2) En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder og/eller kælderrum med henblik på at udføre folgearbejder 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.
- 3) I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 4) Arbejder, der udføres i en lejlighed og/eller kælderrum, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 5) Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder og/eller kælderrum, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 6) Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne 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

- 1) Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse og

Administrator om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger, samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

- 2) Ved udlejning længere end 31 dage, skal ejer sikre at:
 - a. Lejekontrakt udarbejdes i henhold til den danske lejelov.
 - b. Fuldmagt til lejers brug af kort til vaskeri sendes til Administrator.
 - c. Lejer modtager kopi af EFTs Vedtægter og Husorden, og ejer skal bekræfte at udlejning sker under forudsætning af overholdelse af disse.
 - d. Betale depositum, fastsat af generalforsamlingen, for nuværende kr. 9.000.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 1) Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejerlejlighed/ejer, herunder udgifter og tab ved en ejers misligholdelse herunder for renter og både udenretlige- og indenretlige sagsomkostninger, udsteder hver ejer, et ejerpantebrev med første prioritets panteret i ejerlejligheden, der underpant sættes til fordel for ejerforeningen. Ved ejerskifter efter datoen for tinglysningen af nærværende særvedtægt skal ejerpantebrevet og sikkerheden udgøre 50.000 kr.
- 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.

§ 32. Husorden

- 1) Ejerforeningen har udarbejdet en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold i ejendommen og skabe et sådan miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.
- 2) Såfremt en ejer overtræder husordens anvisninger kan bestyrelsen eller foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med denne vedtægt. Dette kan medføre bod, eksklusion og eventuelt også udsættelse af en ejers eventuelle lejer.
- 3) Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.