
EJERFORENINGSVEDTÆGT 2023

E/F SKOVGAARDEN

Regitze Elmsted
advokat (H)
rel@galst.dk

J.nr. 173229/REL

GALST
Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Amaliegade 45
1256 København K
Tlf. 33 63 74 00
www.galst.dk
www.alliottglobal.com

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE.....	3
2	GENERALFORSAMLING	3
3	SIMPELT FLERTAL.....	4
4	2/3-FLERTAL.....	4
5	SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL.....	5
6	9/10-FLERTAL.....	5
7	VETORET.....	6
8	GENERALKLAUSUL.....	6
9	ORDINÆR GENERALFORSAMLING	6
10	FORSLAG.....	7
11	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	7
12	ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT	7
13	DIRIGENT OG REFERAT	8
14	BESTYRELSEN	8
15	BESTYRELSENS MØDER	9
16	BESTYRELSENS PLIGTER	10
17	BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE	10
18	ADMINISTRATION	11
19	TEGNINGSRET	11
20	REVISION	11
21	ÅRSREGNSKAB	11
22	BOD	12
23	EKSKLUSION.....	12
24	OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER	13
25	KAPITALFORHOLD.....	13
26	EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSPLIGT	14
27	EJERNES VEDLIGEHOLDELSPLIGT.....	14
28	TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLIGTEN.....	15
29	ADGANG OG REETABLERING.....	15
30	UDLEJNING.....	16
31	SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN).....	16

1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

- 1.1 Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.
- 1.2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejlighederne, 1-35, i ejendommene, matr.nr. 22 hæ Lyngby by, Christians Sogn, beliggende Blomstervænget 29, Christian X's Allé 71 samt Ulrikenborg Allé 37-39.
- 1.3 Ejerforeningens navn er E/F Skovgaarden, og hjemhørende i Lyngby-Taarbæk Kommune.
- 1.4 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.
- 1.5 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. Ved ejerskifte hæfter det indtrædende medlem også overfor ejerforeningen for restancer og andre forfaldne beløb forud for overtagelsesdagen, således at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer, og dette gælder ethvert pengekrav herunder erstatningskrav.

2 GENERALFORSAMLING

- 2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 2.3 Generalforsamlinger kan efter bestyrelsens nærmere beslutning gennemføres både fysisk og digitalt.
- 2.4 For digitale generalforsamlinger gælder følgende:
 - 2.4.1 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne 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.

- 2.4.2 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.
- 2.4.3 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 medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.
- 2.4.4 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 medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 2.4.5 Medlemmerne 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.
- 2.4.6 Et medlem 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 medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.
- 2.4.7 Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.
- 2.4.8 I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

3 SIMPELT FLERTAL

- 3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4-6.

4 2/3-FLERTAL

- 4.1 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 afsnit 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- ❖ Vedtægtsændringer.
- ❖ Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. afsnit 30, stk. 2.
- ❖ Sikkerhedsstillelse, jf. afsnit 31.
- ❖ 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.

4.2 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 afsnit 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

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

5 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

5.1 Vedtages et forslag efter afsnit 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

6.1 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

- 7.1 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 afsnit 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter afsnit 6 nødvendiggør det. Finder et eller flere af medlemmerne at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat, hvorefter indsigelsen i modsat fald fortabes.

8 GENERALKLAUSUL

- 8.1 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. Finder et eller flere medlemmer, at en generalforsamlingsbeslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat, hvorefter indsigelsen i modsat fald fortabes.

9 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest inden udgangen af maj måneder. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
- ❖ Valg af dirigent og referent.
 - ❖ Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - ❖ Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - ❖ Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - ❖ Forslag efter afsnit 10.
 - ❖ Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - ❖ Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - ❖ Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
 - ❖ Valg af revisor.
 - ❖ Eventuelt.
- 9.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted samt form for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10 FORSLAG

- 10.1 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 10.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen og være af en sådan karakter, at afstemningstemaet er forståeligt og egnet til behandling på en generalforsamling, og såfremt forslaget kræver finansiering da angivelse af, hvordan finansieringen foreslås gennemført. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 10.3 Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.
- 10.4 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

- 11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes ud over de i afsnit 5 og afsnit 14, stk. 5, nævnte situationer, når:
- ❖ Bestyrelsen finder anledning dertil.
 - ❖ Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
 - ❖ En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 11.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 11.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 11.4 Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

12 ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

- 12.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:
- ❖ Enhver ejer i ejerforeningen.

- ❖ Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- ❖ Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- ❖ Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- ❖ Ejerforeningens administrator og revisor.
- ❖ Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

12.2 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, der efter sit indhold kan give den befuldmægtigede ret til at stemme efter eget valg eller specificeret således at fuldmagten angiver, hvad den befuldmægtigede skal stemme. Ved digitale generalforsamlinger, skal fuldmagten være forevist for bestyrelsen inden den digitale generalforsamlings påbegyndelse og efter den af bestyrelsen nærmere fastsatte vejledning for digitale generalforsamlinger, ligesom dirigenten skal kunne påse fuldmagtens eksistens og gyldighed. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren eller er kapitalejer. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Der kan afgives ubegrænset antal fuldmagter til bestyrelsen.

12.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv kan deltage i generalforsamlingen.

12.4 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.

13 DIRIGENT OG REFERAT

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

13.2 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 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Eventuelle indsigelser overfor de refererede indhold skal gøres gældende senest 2 uger efter modtagelsen af referatet. Fremsættes ingen sådan indsigelse anses referatet som værende retvisende.

14 BESTYRELSEN

14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden. Bestyrelsen kan maksimalt bestå af 5 medlemmer inklusive formanden. Desuden vælges suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

- 14.2 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.
- 14.3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. 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 førstkommende generalforsamling.
- 14.4 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.
- 14.5 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 og suppleanter.
- 14.6 Bestyrelsen vælger selv sin formand og bestyrelsen kan indrømmes honorar.
- 14.7 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for først kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsens generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved byretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til punkt 24 om overtagelse af udlejerbeføjelse, punkt 27 om vedligeholdelsespligt samt tilsidesættelse af økonomiske forpligtelser over for foreningen.

15 BESTYRELSENS MØDER

- 15.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når bestyrelsesformanden og et yderligere bestyrelsesmedlem, eller når to bestyrelsesmedlemmer, er til stede, således at også tegningsreglen i § 19 nedenfor er opfyldt.
- 15.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 15.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Bestyrelsen kan i sin forretningsorden beslutte, at bestyrelsesmødereferater ikke offentliggøres.

16 BESTYRELSENS PLIGTER

- 16.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger
- 16.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
- ❖ Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - ❖ Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
 - ❖ Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
 - ❖ Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
 - ❖ Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
 - ❖ Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
 - ❖ Fornylse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
 - ❖ Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
 - ❖ Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- 16.3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 16.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.
- 16.5 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

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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.

- 17.4 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

- 18.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator skal være medlem af EjendomDanmark og således være underkastet brancheforeningens god-skik-regler, tilsyn og tillige være ansvarsforsikret med underslæbsdækning m.v.
- 18.2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

19 TEGNINGSRET

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

20 REVISION

- 20.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- 20.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 20.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 20.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

21 ÅRSREGNSKAB

- 21.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
- 21.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 21.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

22 BOD

- 22.1 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.
- 22.2 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.
- 22.3 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.
- 22.4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 22.5 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.
- 22.6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

23 EKSKLUSION

- 23.1 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.
- 23.2 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.

- 23.3 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.
- 23.4 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.
- 23.5 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

- 24.1 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 ophæves 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

- 25.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

- 25.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 25.4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

26 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

- 26.1 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. Fælles vedligeholdelse og fornyelse omfatter tillige fællesområder på grunden inklusive stier og adgangsveje, beplantning, legeplads, parkeringspladser, fællesskur inklusive depotrum, cykelparkering og ventilationsanlæg.
- 26.2 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.
- 26.3 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

- 27.1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret herunder altaner og/eller terrasser. 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 herunder gulvvarme og gulvvarmerør i ejerlejligheden, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- 27.2 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 afsnit 4, stk. 2.

- 27.3 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Ejerne er forpligtet til at opsætte brandalarm i ejerlejligheden.
- 27.4 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 på mellem 2 og 4 uger efter bestyrelsens nærmere beslutning. 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 og/eller skride til pålæggelse af bod og om nødvendigt eksklusion.
- 27.5 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

28 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN

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

29 ADGANG OG REETABLERING

- 29.1 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.
- 29.2 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.
- 29.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 29.4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 29.5 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.
- 29.6 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

- 30.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse 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. Udlejning til erhverv er ikke tilladt.
- 30.2 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage, og korttidsudlejning er ikke tilladt, idet en ejer dog alligevel er 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 OPBEVARINGSRUM

- 31.1 Alle opbevaringsrum er foreningens fællesareal med brugsret for den enkelte ejer. Fordelingen af opbevaringsrum er ikke tinglyst, men der er ét opbevaringsrum pr. tinglyst lejlighed.
- 31.2 Opbevaringsrum må kun bruges til opbevaring af møbler og andet indbo. Det er ikke tilladt at opbevare brændbare, ildelugtende genstande eller fødevarer, ligeledes må der ikke opsættes elforbrugende apparater, herunder fx dybfrysere. Der må ikke ske fremleje af opbevaringsrummet til andre.
- 31.3 Bestyrelsen skal udstyres med en nøgle eller kode til de opbevaringsrum med tekniske installationer. Bestyrelsen er forpligtiget til at underrette brugeren af opbevaringsrummet i tilfælde af at tekniske installationer skal efterses, synes eller serviceres i det pågældende opbevaringsrum, før bestyrelsen må lukke sig selv ind i opbevaringsrummet.

32 PARKERING

- 32.1 Foreningen råder over et parkeringsareal med parkeringspladser. Det er kun ejere med folkeregisteradresse i foreningen som kan benytte parkeringspladsen. Efter ansøgning kan bestyrelsen udstede parkeringstilladelse. Der kan kun registreres 1 bil pr. lejlighed.
- 32.2 Lejligheder der er udlejet på en lejekontrakt med mere end 2 års varighed kan tillige ansøge om parkeringstilladelse.

33 GRUNDFOND

- 33.1 Der indbetales af hver ejer til en grundfond et af generalforsamlingen årligt fastsat beløb. Midlerne anbringes i godkendt pengeinstitut. Den til enhver tid værende bestyrelse træffer de nærmere beslutninger vedr. anvendelsen af en eventuel Grundfonds kapital.

34 SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)

- 34.1 Ejerforeningens gamle vedtægt – tillæg til vedtægt tinglyst den 27. november 1979 med løbenr. 33610-04, er tillige lyst pantstiftende i enkelte lejligheder. I forbindelse med tinglysning af nærværende vedtægter begæres de gamle servitutstiftende vedtægter efterfølgende aflyst, og i forbindelse med ejerskifte vil den pantstiftende sikkerhed i den konkrete lejlighed begæres aflyst.
- 34.2 Vedtægten begæres tinglyst 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 afsnit 27, stk. 4. Pantet indeksreguleres.
- 34.3 I Ejerforeningen er tinglyst individuelle ejerpantebrev til sikkerhed for ethvert tilgodehavende. I forbindelse med tinglysning af nye vedtægter, begæres ejerpantebrevene efterfølgende ved ejerskifte aflyst.
- 34.4 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.