

---

## **EJERFORENINGSVEDTÆGT**

EJERFORENINGEN HOLMBLADSGADE 105/CUMBERLANDSGADE 2-8

---

Sabrina Bolvig Olsen  
advokat (L)  
*sbo@galst.dk*

J.nr. 167090/SBO

GALST  
Advokataktieselskab  
CVR 32 28 55 70  
Gammel Strand 44  
1202 København K  
Tlf. 33 63 74 00  
[www.galst.dk](http://www.galst.dk)  
[www.alliottglobal.com](http://www.alliottglobal.com)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## **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, nr. 1-52, i ejendommen, matr.nr. 1330, Sundbyøster, beliggende Holmbladsgade 105 og Cumberlandsgade 2-8, 2300 København S.
- 1.3 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2-8, og hjemhørende i Københavns 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, brugs pant 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 truffne 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 fortabes.

## **9 ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. 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 formand for bestyrelsen i lige år.
- ❖ Valg af andre 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 4 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 afstemningstemæet 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.
- 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. Frem sættes 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, der vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samleverer 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 førstkommande 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 Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.
- 14.7 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for først kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsens generalforsamlingsbe-

slutninger 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 Ejendom Danmark og således være underkastet brancheforeningens god-skik-regler, tilsyn og tillige være ansvarsforsikret med underslæbsdækning m.v.
- 18.2 Administrator er berettiget til at opkræve et administrationsgebyr, svarende til administrators til enhver til gældende prisliste, i forbindelse med ethvert salg af ejerlejligheder samt i ethvert

fremlejeforhold. Gebyret opkræves hos den ejer, hvis ejerlejlighed skal sælges eller hos den ejer, hvis ejerlejlighed skal fremlejes.

18.3 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 revisionskik, 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 bolig-

ganisation 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 lejerer 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 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 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. Den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver ejerlejlighedsejer. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det til enhver tid i lovgivningen fastsatte påkravsgebyr vedrørende lejerestance. Gebyret tilfalder administrator.

- 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 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager fælleslån. Såfremt generalforsamlingen vedtager, at foreningen skal optage fælleslån, er bestyrelsen bemyndiget til at optage lånet på ejerforeningens og medlemmernes vegne. Samtlige medlemmer på tidspunktet for lånoptagelsen hæfter direkte, personligt og solidarisk over for den långivende institution. Hæftelsen omfatter ethvert krav, der udspringer af nærværende samtykke, og som långivende institution måtte have mod ejerforeningen eller dennes medlemmer. Ved ejerskifte hæfter det nye medlem fra medlemskabets indtræden direkte, personligt og solidarisk over for den långivende institution, og tidligere medlem frigøres for hæftelsen.
- 25.5 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

## **26 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSERPILIGT**

- 26.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af tag, murværk, hoveddøre, døre til den enkeltes lejlighed, vinduer – bortset fra rudeglas i vinduer i den enkelte lejlighed – trappeopgange, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder, radiatorer, faldstammer uanset at disse er ført igennem den enkelte lejlighed. 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 mulige 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 VEDLIGEHOLDELSESPLOGT**

- 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 for de af ejerne, der har eksklusiv brugsret hertil. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne drlse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorventiler, radiatormlere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrr herunder gulvvarme og gulvarmerr i ejerlejligheden, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger, rudeglas i vinduer til den enkelte lejlighed.
- 27.2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle srindretninger 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.
- 27.4 Såfremt udvendig maling af ejendommens vinduer skal finde sted, er lejlighedsejeren pligtig til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt dette er påkrævet. Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- og murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver.
- 27.5 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 sæt i stand for den misligholdende ejers regning og/eller skride til pålæggelse af bod og om nødvendigt eksklusion.
- 27.6 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

## **28 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLOGTEN**

- 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 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.
- 30.2 Udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden må dog ikke foretages i et sådant omfang, at der bor flere myndige personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 30.3 Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, såfremt dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som ejerlejlighed. Tilladelsen kan til enhver tid trækkes tilbage med rimeligt varsel.

- 30.4 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde. Lejere som lejer en lejlighed ved korttidsudlejning må ikke få adgang til ejerforeningens vaskekælder, hvilket ejeren af lejligheden er pligtig til at sørge for.

### **31 SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)**

- 31.1 Ved udstedelse af skøde på en ejerlejlighed skal køberen ved at lade skødet lyse tillige som pantstiftende give foreningen panteret i sin ejerlejlighed og dertil hørende andel af fælles rettigheder for et beløb på kr. 5.000,00, dog for ejerlejlighed nr. 52 kun kr. 1.000,00, til sikkerhed for foreningens krav til den enhver til værende ejer af den pågældende ejerlejlighed.
- 31.2 Panteretten efter stk.1 skal have første prioritet.
- 31.3 Som supplement til de allerede tinglyste pantstiftende skøder, skal vedtægten begæres tinglyst pantstiftende for et beløb på kr. 20.000,00 i hver enkelt lejlighed nr. 1-31 incl. Nr. 33, 35, 37 og 39 og nr. 43-51 incl. For et beløb på kr. 12.000,00 i lejlighed nr. 32. For et beløb på kr. 30.000,00 for hver enkelt lejlighed nr. 34, 36, 38 og 40. For et beløb kr. 60.000,00 i lejlighed nr. 42. For et beløb kr. 4.000,00 i lejlighed nr. 52. Panteretten er 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. 5.
- 31.4 Panteretten efter stk. 3 respekterer de på ejendommen og ejerlejlighederne pr. 1. maj 2000 lyste servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

### **32 HUSDYR**

- 32.1 Husdyr må holdes i mindre omfang, således dette ikke er til gene for ejendommens beboere.