WINSLØW

08.04.2025
Sagsnr. 27482

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Strandborg

Nærværende vedtægt er en gengivelse af normalvedtægten for ejerlejligheder som er trådt i kraft for eksisterende ejerforeningen den 1. januar 2022. De for Ejerforeningen gældende fravigelser/ændringer og tilføjelser til normalvedtægten er markeret med slutnoteangivelse, og begæres tinglyst på hovedejendommen og ejerlejlighederne som tillæg/i ekstraktform eller i sin fuldstændighed. Den samlede gengivelse nedenfor er udtryk for, hvad der samlet set gælder for Ejerforeningen Strandborg.

1. INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

[i]For Ejerforeningen skal gælde den til enhver tid gældende normalvedtægt, på tinglysningstidspunktet Bekendtgørelse 2020-11-29 nr. 1738 om normalvedtægt for ejerforeninger, medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Strandborg.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom matr.nr. 16k, Gentofte By, beliggende Strandvejen 110-112 samt Lille Strandvej 2-2C, 2900 Hellerup, og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

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

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse. [ii]For varmeudgifter dog fordelt efter § 25, stk. 7.

2. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

3. SIMPELT FLERTAL

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

4. 2/3-FLERTAL

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

1) Vedtægtsændringer.

2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.

3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.

4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.

2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.

3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

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

5. SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal 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

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

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 normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

8. GENERALKLAUSUL

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

9. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

5) Forslag efter § 10.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af revisor.

11) Eventuelt.

[iii]Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

10. FORSLAG

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

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

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 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

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 ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.

3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

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

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

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

12. ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1) Enhver ejer i ejerforeningen.

2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.

3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.

4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.

5) Ejerforeningens administrator og revisor.

6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. [v]Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

[vi]*Stk. 4.* Det kan ved indkaldelse til generalforsamling besluttes, at fremmøde kan ske digitalt eller skriftligt. Hvis fremmøde kan ske digitalt, skal bestyrelsen anvise en måde hvorpå dette kan ske. Hvis fremmøde kan ske skriftligt, vil dirigenten kunne lægge skriftlige fuldmagter med stemmeønsker til grund ved beregning af antallet af fremmødte og ved optælling af stemmer. I alle tilfælde påhviler det dirigent at sikre, at de medlemmer, der deltager digitalt eller skriftligt har modtaget et beslutningsgrundlag, der ikke væsentligt adskiller sig fra det, som de tilstedeværende modtager. Dirigenten kan nægte at medregne digitale eller skriftlige stemmer, såfremt dirigenten vurderer, at det vil være betænkeligt at medregne disse.

13. DIRIGENT OG REFERAT

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

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

14. BESTYRELSEN

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

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

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

[vii]Stk. 4. Lejere er ikke valgbare til bestyrelsen. En ejer, der er en juridisk person, kan give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. 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.

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

Stk. 7. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

[viii]*Stk. 8.* Bestyrelsen er uden generalforsamlingens godkendelse bemyndiget til at anlægge og anvende de nødvendige omkostninger til inkassosager overfor Ejerforeningens medlemmer (herunder med henblik på gennemførelse af tvangsauktion), som er nødvendige for sikring af eventuelle restancer med medlemmers pligtige betalinger til ejerforeningen, herunder, men ikke begrænset til fællesudgifter, ydelser på fælleslån og ekstraordinære opkrævninger. Bemyndigelsen omfatter tillige inkassosager, som skal anlægges ved de civile domstole, uanset der ikke kan opnås retshjælpsforsikring hertil.

Stk. 9. Bestyrelsen er uden generalforsamlingens godkendelse berettiget til at anlægge civile retssager omfattet af Ejerforeningens retshjælpsforsikring, når dette efter indhentelse af nødvendig rådgivning, vurderes at være nødvendigt. Mandatet omfattet tillige eventuel ankesag.

Stk. 10. Bestyrelsen er uden generalforsamlingens godkendelse berettiget til at føre civile retssager, som anlægges mod Ejerforeningen, når sagen er omfattet af Ejerforeningens retshjælpsforsikring. Mandatet omfatter tillige eventuel ankesag.

Stk. 11. Mandatet i stk. 8-10 omfatter antagelse af advokat.

Stk. 12. For det tilfælde at de potentielle omkostninger til en retssag omfattet af retshjælpsdækning iht. pkt. 9-10 må forventes væsentligt at overstige forsikringsdækningen inden eller undervejs i retssagen, er bestyrelsen forpligtet til at orientere herom på først kommende generalforsamling.

Stk. 13. Såfremt en retssag (uanset om den anlægges af eller imod ejerforeningen) ikke er omfattet af retshjælpsforsikringen, skal spørgsmålet om førelse af retssagen forelægges for generalforsamlingen med behørigt estimat inden indgivelse af stævning fra Ejerforeningen eller hurtigst muligt efter modtagelse af stævning.

15. BESTYRELSENS MØDER

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

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

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

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

16. BESTYRELSENS PLIGTER

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

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

1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.

2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.

3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.

4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).

5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.

6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.

9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

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

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

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

17. BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE

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

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

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

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

18. ADMINISTRATION

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

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

19. TEGNINGSRET

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

20. REVISION

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

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

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

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

21. ÅRSREGNSKAB

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

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

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

22. BOD

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

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

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af

repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

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

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

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

23. EKSKLUSION

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

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

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

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

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med

de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

24. OVERFØRSEL AF UDLEJERBEFØJELSER

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

25. KAPITALFORHOLD

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

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

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

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

[ix]*Særligt vedr. Varmeregnskab*
Stk. 5. Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne ejerforeningens ejerlejligheder med varme og varmt vand.

Stk. 6. Der føres særskilt regnskab over varmeudgifterne.

Stk. 7. Varmeudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varmeudgifterne i udlejningsejendomme. Et af ejerforeningen anvendt fordelingsprincip kan kun ændres, hvis ejerne af udlejede ejerlejligheder efter den til enhver tid gældende lejelovgivning kan kræve det ændrede princip anvendt i forholdet til lejerne.

Stk. 8. Administrator fastsætter aconto varmebeløb efter de regler, der er gældende overfor lejerne i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.

Stk. 9. I varmeregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejere kan medtages i varmeregnskabet overfor beboelseslejere.

26. EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

[x]Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af hoveddøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanal er og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset om disse er ført igennem lejlighederne,dog kun indtil de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

Stk. 2. Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.

Stk. 3. Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduer malet indvendig, for så vidt dette er påkrævet.

Stk. 4. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i fællesareal afholdes af ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder afholdes af lejlighedsejerne hver for sig.

Stk. 5. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 6. 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

[xi]Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte lejlighedsejer.

Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til gas, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af § 26, stk. 1 ovenfor, samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.

Det påhviler i samme omfang enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse af øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret.

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

[xii]Stk. 3. Ejere af lejligheder til beboelse må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk eller opsætning af mærkater, skilte og lignende uden forud at have indhentet skriftlig

tilladelse fra bestyrelsen. Tilladelsen kan efter bestyrelsens skøn betinges af, at arbejdet udføres efter nærmere angivne retningslinjer.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

[xiii]Stk. 6. Lejlighedsejerne er hver for sig berettiget til at udskifte de til de enkelte ejerlejligheder hørende vinduer mod bestyrelsens forud indhentede skriftlige godkendelse, når lejlighedsejeren dokumenterer, at de nye vinduers udseende, overfladebehandling og art er i overensstemmelse med den af bestyrelsen til enhver tid fastsatte designmanual. Lejlighedsejere, der har foretaget samlet udskiftning af alle de til en ejerlejlighed hørende vinduer, deltager ikke i ejerforeningens udgifter til udskiftning eller anden udvendig vedligeholdelse af vinduer i en periode indtil udløbet af det 5. hele regnskabsår efter udskiftningens gennemførelse, eller i mangel af dokumentation herfor, godkendelsens dato. I tiden mellem udløbet af det 5. regnskabsår og udløbet af det 20. regnskabsår efter udskiftningen deltager disse lejlighedsejere ikke i ejerforeningens udgifter til udskiftning af vinduer. Lejlighedsejere, der i et regnskabsår har gennemført udskiftning af et eller flere men ikke alle ejerlejlighedens vinduer, er fritaget for at deltage i ejerforeningens udgifter til henholdsvis udskiftning og anden vedligeholdelse i de ovenfor anførte perioder, dog kun forholdsmæssigt efter antallet af udskiftede vinduer i forhold til det samlede antal vinduer i ejerlejligheden. Trods hel eller delvis individuel udskiftning deltager samtlige lejlighedsejere i ejerforeningens udgifter til udskiftning og anden udvendig vedligeholdelse af vinduer i fællesarealer.

På den ordinære generalforsamlingen den 15/3-2018 samt den ekstraordinære generalforsamling den 16/4-2018 blev det vedtaget, at stk. 6 alene skal gælde for de ejere, der allerede per den 16/4-2018 helt eller delvist har udskiftet deres vinduer. Bestemmelsen skal således ikke gælde fremtidige udskiftninger og udfases over en periode på 20 år.

[xiv]Stk. 7. Skiltning, facadeudformning og -beklædning, opsætning af markiser og belysning m.v. af blivende art skal af ejere af ejerlejligheder til erhverv foretages under hensyntagen til ejendommens udseende, alder, farve samt særpræg og må kun foretages i sædvanligt omfang og på sædvanlig måde for de enkelte brancher. Afvigende eller usædvanligt farvevalg er ikke tilladt.

Stk. 8. Bestyrelsen træffer endvidere bestemmelse om den skiltning, der må foretages på døre og i opgange for ejerlejligheder, der benyttes til erhverv, og skal sikre, at en sådan skiltning har ensartet præg.

Stk. 9. Bestyrelsen kan træffe beslutning om, at navneskilte på hoveddørene og i opgangene for ejerlejlighederne til beboelse skal have et ensartet præg.

[xv]Stk. 10. En lejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering.

[xvi]Stk. 11. En lejlighedsejer skal, inden et arbejde iværksættes i en ejerlejlighed, indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor dette er påkrævet, samt tilstille administrator eller bestyrelsen kopi af byggetilladelse, og når arbejdet er afsluttet, ibrugtagningstilladelse samt tegning.

I forbindelse med arbejde i en ejerlejlighed, skal lejlighedsejeren endvidere overholde de til enhver tid gældende ordensregler for renoveringer, som vedtages af bestyrelsen, jf. § 32.

Skt. 12. Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand, el eller varme, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator eller bestyrelsen, der som vilkår herfor kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug. Tilladelsen meddeles yderligere under forudsætning af,

i) lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler eller afløbsinstallationer, og

ii) lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskansler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refusion af beløbet ved tilsvarende installation i andre ejerlejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan ejerforeningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

[xvii]*Særligt vedrørende nye altaner*
Stk. 13. En ejerlejlighedsejer er berettiget til, på ejerens egen bekostning, at lade opsætte en altan på ejendommen efter ansøgning herom hos bestyrelsen. Samtlige udgifter forbundet med opsætningen herunder tillige myndighedstilladelser mv. påhviler ejeren.

Stk. 14 Vedligeholdelses- og udskiftningspligten påhviler ejerlejlighedsejeren og bekostes således af denne, men varetages af ejerforeningen. Vedligeholdelse foretages så ofte, som det af bestyrelsen skønnes nødvendigt.

Stk. 15 Udgiften til vedligeholdelse opkræves ligeligt blandt de ejerlejlighedsejere, der til enhver tid selv og frivilligt har ladet en altan opsætte iht. stk. 13. Udgifter til udbedring af eventuelle kommende bygningsskader, som sætningsskader i facademur og skillevægge, der kan henføres til altaner, afholdes af de ejere, der har ladet opsætte altaner efter 1. januar 2016.

Stk. 16. Ejendommens eksisterende altaner, som er opført før 1. januar 2016, er ikke omfattet af stk. 13-15, men reguleres efter § 26 om udvendig vedligeholdelse.

28. TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN

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

29. ADGANG OG RETABLERING

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

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

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

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

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

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

30. UDLEJNING

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

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

[xviii]Stk. 3. Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

31. SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)

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

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

[xix]Stk. 3. På tinglysningstidspunktet er sikkerheden til Ejerforeningen etableret ved ældre pantstiftende skøder og andre ældre hæftelser. Sikkerheden iht. stk. 1 etableres løbende i forbindelse med førstkommende ejerskifte efter vedtagelse af vedtægten, og omkostningerne til etablering ifm. ejerskifte (herunder tinglysningsafgift) afholdes i forholdet mellem køber og sælger. Bestyrelsen foranlediger i den forbindelse aflysning af de ældre sikkerheder, og afholder omkostningerne hertil. Køber og sælger er forpligtet til at medvirke i nødvendigt omfang.

32. [xx]ORDENSREGLER, ANVENDELSE OG ERHVERV

For benyttelsen af en ejerlejlighed gælder i øvrigt den til enhver tid gældende husorden for ejerforeningen. Særligt bemærkes, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at det ikke er til gene for de andre lejlighedsejere.

Stk. 2. Bestyrelsen kan til enhver tid ændre den gældende husorden, og er bemyndiget til at vedtage ordensreglement for renovering af ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerlejligheden i ejendommen skal stedse benyttes til den brug, ejerlejligheden blev benyttet til ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Anvendelsen skal dog til enhver tid være lovlig. Ejere af erhvervslejligheder er såvel overfor det offentlige som overfor ejerforeningen stedse ansvarlige for, at den til enhver tid værende drift er i overensstemmelse med alle offentlige forskrifter og regulativer samt private byrder, servitutter og andre rettigheder.

Stk. 4. Bestyrelsen kan meddele tilladelse til, at ejerlejligheder, der anvendes til beboelse, overgår til anden anvendelse. Bestyrelsens tilladelse kan dog kun forventes meddelt under ganske særlige omstændigheder. Bestyrelsen kan knytte vilkår og betingelser til tilladelsen, herunder vilkår om skiltning, udsmykning af facaden m.v., jfr. § 6.8, samt tidsmæssige betingelser.

Stk. 5. Brancheskift i ejendommens erhvervsejerlejligheder kræver ligeledes bestyrelsens godkendelse, for så vidt ændringen må skønnes at medføre røg, lugt, støj, rystelser eller hertil svarende miljøgener for andre beboere eller erhvervsdrivende i ejendommen. Brancheskift må ikke ske til brancher, der er egnede til at virke anstødelige eller er i strid med almindelig sømmelighed og ærbarhed.

Stk. 6. Under forudsætning af, at nødvendige offentlige godkendelser foreligger, kan en lejlighedsejer opdele sin ejerlejlighed i flere ejerlejligheder, idet bestyrelsens samtykke til fordeling af fordelingstal mellem de således udstykkede ejerlejligheder dog skal foreligge, inden udstykningssagen kan påbegyndes.

33. [xxi]ELEVATORER

Enhver opgang i Ejerforeningen kan med 100 % tilslutning fra opgangens ejere etablere elevator iht. generalforsamlingsbeslutning af 27. april 2023, og de vedtagne vilkår i denne bestemmelse den 19. december 2023.

Stk. 2. Etablering af elevatorer iht. stk. 1 skal være omkostningsneutralt for Ejerforeningen og øvrige ejere både for så vidt angår etablering og fremtidig vedligeholdelse. Opgangens ejere indestår endvidere for at friholde Ejerforeningen og øvrige ejere for alle skader, samt ethvert krav som måtte opstå som led i etablering, drift og løbende vedligeholdelse.

Stk. 3. Etablering af elevatorer skal ske håndværksmæssigt korrekt, og udføres af håndværkere som er specialiserede i elevatorentrepriser, og med dokumentation for alle nødvendige myndighedstilladelser, jf. stk. 8. Entreprenørerne skal stille sædvanlig entreprenørgaranti og have tegnet ansvarsforsikring.

Stk. 4. Etableringen kan ske inden for de to fastlagte intervaller iht. generalforsamlingsbeslutning af 27. april 2023, således enten i foråret 2025 (marts-maj) eller i efteråret 2027 (september-november), og skal ske under størst mulig hensyntagen til ejendommens øvrige beboere. Ønsker flere opgange samtidig at etablere elevatorer, er opgangene forpligtet til at koordinere deres projekter til fælles tidsmæssig gennemførelse med henblik på færrest mulige gener, og bestyrelsen kan nægte godkendelse af det endelige projekt, jf. stk. 5-7, såfremt dette ikke opfyldes.

Stk. 5. Etablering af elevatorer kan endvidere alene ske efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen på baggrund af samlede projektmateriale som udarbejdes af Opgangen og forelægges til bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen skal godkende projektet, hvis det det lever op til sædvanlig håndværksmæssig standard, er kvalitetsmæssigt og æstetisk i overensstemmelse med andre elevatorer i ejendommen, samt at projektmaterialet omfatter følgende dokumentation, som godkendes af foreningens rådgiver:

a. Regulativ/vedtægt for opgangen (indeholdende eksempelvis regler i tilfælde af ejerskifte og fordeling af omkostninger)

b. Tilsagn om deltagelse fra 100 % af opgangens medlemmer

c. Myndighedsprojekt

d. Tilbud på udførelse samt byggeteknisk rådgivning og tilsyn i udførelsesprocessen, samt fornøden brandrådgivning.

e. Tidsplan

f. Budget for projektet og estimat over udgifter til fremtidig drift

g. Dokumentation for tilbud på tegning af nødvendige forsikringer før og efter byggeprocessen, herunder "All-risk"-forsikring. Foreningens byggetekniske rådgiver, skal vurdere at de

forsikringer som tegnes i forbindelse med projektet, er tilstrækkelige til at friholde Ejerforeningen for risiko ved projektets gennemførelse.

h. Juridisk redegørelse for håndtering af evt. relaksation og/eller brugsret til del af fællesareal i opgangen, som anvendes til etablering af elevator, herunder evt. servitut om brugsret.

i. Øvrig dokumentation som kræves af Ejerforeningens rådgiver, jf. stk. 6-7, herunder for entrepriseform.

Stk. 6. Budgettet under pkt. 5.f., skal indeholde indregnede omkostninger til bestyrelsens indhentelse af byggeteknisk rådgivning til brug for vurdering af det samlede projektmateriale. Budgetposten estimeres af bestyrelsen efter Opgangens henvendelse, og efter bestyrelsens indhentelse af fornødent tilbud på byggeteknisk rådgivning.

Stk. 7. Såfremt bestyrelsen efter indhentelse af fornøden rådgivning godkender det samlede materiale, iht. stk. 4-6, skal Opgangen stifte en fælles forening med selvstændigt CVR-nr., og stille sikkerhed med personlig hæftelse for Opgangens medlemmer for samlet 15 % af entreprisesummen iht. pkt. 5.d. Sikkerheden skal etableres som en garanti på anfordringsvilkår over for Ejerforeningen, og skal stå som sikkerhed for eventuelle omkostninger der måtte blive påført Ejerforeningen, hvis projektet ikke gennemføres eller fejler undervejs, samt for eventuelle fejl og mangler, som ultimativt ikke dækkes af de tegnede forsikringer eller entreprenørgarantier. Den stillede anfordringsgaranti ophører ved afleveringen af entreprisen.

Når sikkerheden er stillet, er bestyrelsen på Ejerforeningens vegne bemyndiget og forpligtet til at underskrive fuldmagt til brug for ansøgning om nødvendige myndighedstilladelser baseret på det samlede godkendte projektmateriale, jf. stk. 5.

Såfremt det samlede projekt ikke kan godkendes, meddeles dette skriftligt til Opgangen. Bestyrelsens rådgiver udarbejder en specificeret liste over mangler ved projektet, således at Opgangens rådgivere (hvis muligt) kan tilpasse projektet i overensstemmelse hermed. Såfremt det samlede projekt ultimativt ikke kan godkendes eller Opgangen opgiver projektet på baggrund af bestyrelsens rådgivers tilbagemelding, er Opgangen forpligtet til at betale for Ejerforeningens udgifter til den indhentede rådgivning og evt. rådgivers eventuelle dialog i forbindelse med vurderingen af det samlede projekt.

Stk. 8. Opgangen skal dokumentere opnåelse af nødvendige myndighedstilladelser (herunder byggetilladelse) overfor bestyrelsen, inden etableringen kan igangsættes.

Påtaleberettiget iht. nærværende vedtægt er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

---

[i] § 1, stk. 1, ændres som konsekvens af Ejerforeningens særlige forhold

[ii] I § 1, stk. 5, indsættes henvisning til fordeling af varmeudgifter iht. gældende tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[iii] I § 9, stk. 2, ændres fristerne fra 4 til 3 uger for indkaldelse.

[iv] I § 10, stk. 2, ændres fristen for forslag fra 3 til 2 uger.

[v] I § 12, stk. 2 indsættes fri ret til fuldmagt, iht. gældende tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[vi] Som § 12, stk. 4 tilføjes muligheden for digital generalforsamling

[vii] § 15, stk. 4 ændres, således at medlemmer af bestyrelsen ikke er valgbare.

[viii] I § 14, stk. 8-13, indsættes bemyndigelse for bestyrelsen i relation til fremtidige retssager.

[ix] I § 25, stk. 5 ff. Indsættes bestemmelse om varmeforsyning iht. gældende tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[x] § 26, stk. 1 ændres til stk. 1-4 i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[xi] § 27, stk. 1 ændres i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03. Vedligeholdelsespligten til arealer med eksklusiv brugsret er konsekvensrettet.

[xii] § 27, stk. 3, ændres i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[xiii] I § 27, stk. 6 indsættes bestemmelse om vinduer i overensstemmelse med tinglyst tillæg til særvedtægt dato-/løbenummer: 03.07.2003-22118-03, og efterfølgende tillæg til særvedtægt dato-/løbenummer: 14.05.2018-1009787399.

[xiv] I § 27, stk. 7-9 indsættes bestemmelser om skiltning og facader i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[xv] I § 27, stk. 10 indsættes bestemmelser om indgreb i fællesejendommen i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[xvi] I § 27, stk. 11-12 indsættes bestemmelser om arbejder i ejerlejligheder i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03, samt præcisering af forpligtelse til at overholde ordensregler for renoveringer, som vedtages af generalforsamlingen.

[xvii] I § 27, stk. 13-15 indsættes bestemmelse om nye altaner i overensstemmelse med tinglyst tillæg til særvedtægt dato-/løbenummer: 07.08.2017-1008887059

[xviii] I § 30, stk. 3, indsættes bestemmelse om udlejning af enkeltværelser i overensstemmelse med tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03.

[xix] I § 31, stk. 3 indsættes bestemmelse om etablering af nyt pant sker i forbindelse med ejerskifte.

[xx] I ny § 32 indsættes bestemmelse om overholdelse af husorden fra tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03, samt bestemmelse i stk. 2, om bemyndigelse til ændring af husorden og vedtagelse af ordensreglement for renovering af ejerlejligheder. I stk. 3-5 indsættes bestemmelse om ejerlejlighedernes anvendelse iht. tinglyst særvedtægt dato-/løbenummer: 20.06.1972-7040-03

[xxi] I ny § 33 indsættes bestemmelse muligheden for etablering af elevatorer, som vedtaget på generalforsamling hhv. den 27. april 2023 og tinglyst som påtegning.