



Vedtægt

for

Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus

§ 1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1-1 Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen Kalvebodhus medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.
- 1-2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom (matr. nr. 274 og 275 kongens Enghave beliggende Schubertsvej 2-4-6-8-10-12, Wagnersvej 6-8, Beethovensvej 1-3-5-7-9-11-13 og Mozartsvej 7-9) og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen, herunder at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.
- 1-3 Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugs pant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 1-4 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.
- 1-5 Til dækning af foreningens udgifter, betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.
- 1-6 Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i følgende fordelingstal: (nuv. § 6-1)

Nr.	Beliggenhed	Areal kvm.	Fordelingstal
1	Schubertsvej 6, st. tv.	67	6
2	Schubertsvej 6, st.th.	51	4
3	Schubertsvej 6, 1.tv.	68	6
4	Schubertsvej 6, 1.th.	67	6
5	Schubertsvej 6, 2.tv	68	6
6.	Schubertsvej 6, 2.th.	67	6
7	Schubertsvej 4, st.tv.	51	4
8	Schubertsvej 4, st.th.	66	6
9	Schubertsvej 4, 1.tv.	67	6
10	Schubertsvej 4, 1.th.	67	6
11	Schubertsvej 4, 2.tv.	67	6
12	Schubertsvej 4, 2.th.	67	6
13	Schubertsvej 4, 3.	11	1
14	Schubertsvej 4, 3.	11	1
15	Schubertsvej 4, 3.	11	1
16	Schubertsvej 4, 3.	11	1
17	Schubertsvej 4, 3.	11	1
18	Schubertsvej 4, 3.	11	1
19	Schubertsvej 4, 3.	11	1
20	Schubertsvej 4, 3.	11	1
21	Schubertsvej 2, st.tv.	70	6

22	Schubertsvej 2, st.th.	92	8
23	Schubertsvej 2,1.tv.	70	6
24	Schubertsvej 2, 1.th.	92	8
25	Schubertsvej 2, 2.tv.	70	6
26	Schubertsvej 2, 2.th.	92	8
27	Wagnersvej 8, st.tv.	77	7
28	Wagnersvej 8, st.th.	71	6
29	Wagnersvej 8, 1.tv.	77	7
30	Wagnersvej 8, 1.th.	71	6
31	Wagnersvej 8, 2.tv.	77	7
32	Wagnersvej 8, 2.th.	71	6
33	Wagnersvej 6, st. tv.	70	6
34	Wagnersvej 6, st.th.	69	6
35	Wagnersvej 6, 1.tv.	70	6
36	Wagnersvej 6, 1.th.	69	6
37	Wagnersvej 6, 2.tv.	70	6
38	Wagnersvej 6, 2.th.	69	6
39	Beethovensvej 1, st.tv.	99	9
40	Beethovensvej 1, st.th.	65	6
41	Beethovensvej 1, 1.tv.	99	9
42	Beethovensvej 1, 1.th.	65	6
43	Beethovensvej 1, 2.tv.	99	9
44	Beethovensvej 1, 2.th.	65	6
45	Beethovensvej 3, st.tv.	55	5
46	Beethovensvej 3, st.th.	55	5
47	Beethovensvej 3, 1.tv.	59	5
48	Beethovensvej 3, 1.th.	59	5
49	Beethovensvej 3, 2.tv.	59	5
50	Beethovensvej 3, 2.th.	59	5
51	Beethovensvej 5, st.tv.	55	5
52	Beethovensvej 5, st.th.	55	5
53	Beethovensvej 5, 1.tv.	59	5
54	Beethovensvej 5, 1.th.	59	5
55	Beethovensvej 5, 2.tv.	59	5
56	Beethovensvej 5, 2.th.	59	5
57	Schubertsvej 6, kælderlokale	50	1

Nr.	Beliggenhed	Areal kvm.	Fordelingstal
1	Beethovensvej 7, st.tv.	55	5
2	Beethovensvej 7, st.th.	55	5
3	Beethovensvej 7, 1.tv.	59	5
4	Beethovensvej 7, 1.th.	59	5
5	Beethovensvej 7, 2.tv.	59	5
6	Beethovensvej 7, 2.th.	59	5
7	Beethovensvej 9, st.tv.	55	5
8	Beethovensvej 9, st.th.	55	5
9	Beethovensvej 9,1.tv.	59	5
10	Beethovensvej 9,1.th.	59	5

11	Beethovensvej 9, 2.tv.	59	5
12	Beethovensvej 9, 2.th.	59	5
13	Beethovensvej 11, st.tv.	55	5
14	Beethovensvej 11, st.th.	39	3
15	Beethovensvej 11, 1.tv.	59	5
16	Beethovensvej 11, 1.th.	59	5
17	Beethovensvej 11, 2.tv.	59	5
18	Beethovensvej 11, 2.th.	59	5
19	Beethovensvej 13, butik og beboelse i st. samt kælderlok.	123	9
20	Beethovensvej 13, 1.tv.	62	6
21	Beethovensvej 13, 1.th.	89	9
22	Beethovensvej 13, 2.tv.	62	6
23	Beethovensvej 13, 2.th.	89	9
24	Mozartsvej 7, butik i stuen og kælderlokale	93	6
25	Mozartsvej 7, butik i stuen og kælderlokale	71	4
26	Mozartsvej 7, st.	44	4
27	Mozartsvej 7, butik i stuen og kælderlokale	58	4
28	Mozartsvej 7, 1.tv.	71	6
29	Mozartsvej 7, 1.th.	65	6
30	Mozartsvej 7, 2.tv.	71	6
31	Mozartsvej 7, 2.th.	65	6
32	Mozartsvej 9, butik i stuen og kælderlokale	57	4
33	Mozartsvej 9, butik i stuen og kælderlokale	109	8
34	Mozartsvej 9, butik i stuen og kælderlokale	228	12
35	Mozartsvej 9, 1.tv.	64	6
36	Mozartsvej 9, 1.th.	68	6
37	Mozartsvej 9, 2.tv.	64	6
38	Mozartsvej 9, 2.th.	68	6
39	Schubertsvej 12, st.	70	6
40	Schubertsvej 12, 1.tv.	92	8
41	Schubertsvej 12, 1.th.	70	6
42	Schubertsvej 12, 2.tv.	92	8
43	Schubertsvej 12, 2.th.	70	6
44	Schubertsvej 10, st.tv.	67	6
45	Schubertsvej 10, st.th.	67	6
46	Schubertsvej 10, 1.tv.	67	6
47	Schubertsvej 10, 1.th.	67	6
48	Schubertsvej 10, 2.tv.	67	6
49	Schubertsvej 10, 2.th.	67	6
50	Schubertsvej 10,3.	11	1
51	Schubertsvej 10,3.	11	1
52	Schubertsvej 10,3.	11	1
53	Schubertsvej 10,3.	11	1
54	Schubertsvej 10, 3.	11	1
55	Schubertsvej 10,3.	11	1
56	Schubertsvej 10,3.	11	1
57	Schubertsvej 10, 3.	12	1
58	Schubertsvej 8, st.tv.	67	6

59	Schubertsvej 8, st.th.	68	6
60	Schubertsvej 8, 1.tv.	67	6
61	Schubertsvej 8, 1.th.	68	6
62	Schubertsvej 8, 2.1v.	67	6
63	Schubertsvej 8. 2.th.	68	6
64	Beethovensv. 13, kælderlokale	30	1
65	Mozartsvej 7. kælderlokale	19	1

- 1-7 Pulterrum og/eller kælderrum, der den 26. juni 1969 står til den enkelte lejligheds disposition vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og kun kunne fratages denne med ejerlejlighedsindehaverens samtykke. Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen begæres samtidig tinglyst for ejendommen.
- 1-8 Udnyttelsesretten af de foran de enkelte stuelejligheder beliggende haveanlæg, der naturligt hører til den enkelte stuelejlighed, tilfalder alene ejeren af den pågældende stuelejlighed.
- 1-9 Ejeren af stuelejligheden har samtidig den fulde vedligeholdelsespligt, herunder også af hegn, og skal stedse holde haveanlægget i pæn og ordentlig stand, og er pligtig at følge evt. påbud fra ejerlejlighedsforeningen.

§ 2 Generalforsamling

- 2-1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3 Simpelt flertal

- 3-1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 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 denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:
- 1) Vedtægtsændringer,
 - 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning,
 - 3) Sikkerhedsstillelse og
 - 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.
- 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 § 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

- 5-1 Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling. 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 §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.
- 7-2 Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

§ 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.

§ 9 Ordinær generalforsamling

- 9-1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. juni. 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
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse
- 7) Valg af bestyrelse
- 8) Eventuelt

- 9-2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med 14 dages varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

- 9-3 Indkaldelsen skal angive tid og sted 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 8 dage før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 4 dage før generalforsamlingen.

- 10-3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

- 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, når:

- 1) Bestyrelsen eller administrator finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.

- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 11-2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt 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 kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12 Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 12-1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:
- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
 - 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
 - 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
 - 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
 - 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
 - 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 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. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen kan afgive stemme ved fuldmagt fra flere ejere.
- 12-3 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 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.

§ 14 Bestyrelsen

- 14-1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 5-8 medlemmer. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

- 14-2 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år, således at halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert år. Formand og næstformand er ikke på valg samme år. Genvalg kan finde sted.
- 14-3 Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.
- 14-4 Normalvedtægtens § 14-4 finder ikke anvendelse i denne ejerforening.
- 14-6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af referat, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder samt tavshedspligt.

§ 15 Bestyrelsens møder

- 15-1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt eller når et bestyrelsesmedlem kræver det, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 15-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden eller i hans forfald næstformanden, er til stede.
- 15-3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme afgørende.
- 15-4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 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:
- 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 behandlet.
 - 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- 16-3 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

- 16-4 Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen (som afgørelsen vedrører) eller af administrator indbringes for generalforsamlingen.

§ 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 Husorden

- 18-1 Katte, hunde og andre dyr må kun holdes efter de i husordenen vedtagne regler.
- 18-2 Bestyrelsen fastsætter en husorden. Overholder et medlem ikke husordenen, kan bestyrelsen efter forgæves påkrav forlange, at medlemmet fraflytter sin ejerlejlighed inden en vis rimelig frist. Bestyrelsen kan om fornødent ved fagedens bistand udsætte medlemmet af ejerlejligheden. Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af foreningens ydre eller yderside af entredørens og vinduernes træværk, eller lade opstille skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

§ 19 Administration

- 19-1 Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator.
- 19-2 Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel. I øvrigt kan administrator kun opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette. Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sig administratorforholdet ophørt.

- 19-3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.
- 19-4 Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer og lign. Administrators honorar fastsættes i.h.t. de til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.
- 19-5 Generalforsamlingen vælger administrator.
- 19-6 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 20 Tegningsret

- 20-1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 21 Revision

- 21-1 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.
- 21-2 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 21-3 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 22 Årsregnskab

- 22-1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 22-2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 22-3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 23 Bod

- 23-1 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 pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 23-2 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 23-3 Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes af bestyrelsen.
- 23-4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 23-5 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.
- 23-6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 24 Eksklusion

- 24-1 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, eller gør sig skyldig i et forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren og - i tilfælde af, at lejligheden er udlejet, - lejerens uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.
- 24-2 Beslutning om eksklusion træffes af bestyrelsen. Beslutningen kan af det ekskluderede medlem kræves behandlet på en generalforsamling, hvor beslutningen kan stadfæstes 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.
- 24-3 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.
- 24-4 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.
- 24-5 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.

§ 25 Overførelse af udlejerbeføjelser

- 25-1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejer 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 opsiges eller ophæves lejemålet.

§ 26 Kapitalforhold

- 26-1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 26-2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 26-3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 26-4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 27 Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 27-1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af altaner, døre mod fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder.
- 27-2 Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal ejeren selv sørge for retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for de øvrige ejere. Ejerforeningen er alene ansvarlig for reetablering af fælles bestanddele.
- 27-3 Udfører ejerforeningen 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.

§ 28 Ejernes vedligeholdelsespligt

- 28-1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af vinduer/fuger, ruder, altan/havedøre/fuger (med en type godkendt af bestyrelsen), gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- 28-2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte.
- 28-3 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele (herunder lodrette vandrør, faldstammer og andre forsyningsledninger) eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 28-4 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.
- 28-5 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.
- 28-6 Ejeren af stuelejligheden har samtidig den fulde vedligeholdelsespligt, herunder også af hegn, og skal stedse holde haveanlægget i pæn og ordentlig stand, og er pligtig at følge evt. påbud fra ejerlejlighedsforeningen.
- 28-7 Ved forandringer i ejerlejligheden er ejeren ansvarlig for indhentelse af nødvendige myndighedsgodkendelser og at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

§ 29 Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 29-1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 27 og 28 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 30 Adgang og reetablering

- 30-1 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.

- 30-2 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.
- 30-3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 30-4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 30-5 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.
- 30-6 Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reableringsomkostningerne 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.

§ 31 Udlejning

- 31-1 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.
- 31-2 Såfremt en ejer af en ejerlejlighed måtte ønske at udleje/udlåne sin ejerlejlighed, dog ikke restejer, skal dette ske ved en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators/bestyrelsens godkendelsespåtegning.
- 31-3 Generalforsamlingen for ejerforeningen kan for fremlejeforhold etableret efter 28.04.98 fastsætte retningslinier for og på hvilke vilkår en ejerlejlighed kan udlejes, herunder vilkår om bankgaranti for enhver ydelse til foreningen i perioden for udlejning/udlån.
- 31-4 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.

§ 32 Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 32-1 Til sikkerhed for ethvert krav ejerforeningen måtte få mod den enkelte ejer begæres nærværende vedtægt tinglyst pantstiftende for kr. 30.000,00. i hver lejlighed.

- 32-2 Det pantstiftende beløb reguleres efter nettoprisindekset hver 1. januar, første gang januar 1999 med stigningen i de to foregående års nettoprisindeks for september måned, dog maksimalt det beløb, som realkreditinstitutionerne godkender uden låneafkorting. Pantet skal dog minimum være det i stk. 1 nævnte beløb.
- 32-3 Den pantstiftende deklaration skal i hver lejlighed have bedst mulig prioritetsstilling rykker ikke for omprioritering, konverteringer eller nye lån. Når den pantstiftende deklaration i henhold til det i stk. 1 nævnte beløb har 1. prioritet, aflyses eksisterende pantsikkerhed til ejerforeningen.
- 32-4 Nærværende vedtægter respekterer nuværende hæftelser på såvel hovedejendommen som de enkelte ejerlejligheder samt de ved tinglysningen på ejendommens blad i tingbogen allerede tinglyste servitutter.

ooo000ooo

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling, den 28. april 1998 med ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 3. maj 2022 og ekstraordinære generalforsamling den 31. maj 2022.

ooo000ooo

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Joan Birgitte Røge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-804106418265

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-02 08:11:07 UTC

NEM ID 

Henrik Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1463108f-4aad-4b09-8547-1cf4416c0c49

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-06-02 15:03:37 UTC

Mit  

Filip Tvede Kastrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7a84056-2be7-4ce2-9175-99120a771f13

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-05 08:46:59 UTC

Mit  

Drude Molbo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442003478790

IP: 130.226.xxx.xxx

2022-06-07 09:11:57 UTC

NEM ID 

Søren Mielche

Bestyrelsesformand

Serienummer: soerenmielche@gmail.com

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-07 11:52:20 UTC



Kenneth Roland Blaaberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-427115850662

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-06-29 08:47:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7L6M6-S40QE-TEBCS-WS66U-HTTKD4-LA37C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>