

Sagsnr.: 25453  
[xx].06.2022

## VEDTÆGTER

for

### Foreningen af lejlighedsejere under matr. 40 z Frederiksberg

Nærværende vedtægt er en gengivelse af normalvedtægten for ejerlejligheder som træder i kraft for eksisterende ejerforeningen den 1. januar 2022. De fravigelser/særvedtægtsbestemmelser, der er vedtaget, er markeret med **rød**. De bestemmelser i nærværende vedtægt som er markeret med **grøn** er hverken fravigelser til normalvedtægten eller bestemmelser som stifter ret over fast ejendom. Den samlede gengivelse nedenfor er udtryk for, hvad der samlet set gælder for "Foreningen af lejlighedsejere under matr. 40 z Frederiksberg"

#### § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

[stk. 1 ændres som følger]

Foreningens navn er "Foreningen af lejlighedsejere under matr. 40 z Frederiksberg" og for foreningen 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.

[stk. 2 ændres som følger]

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom **matr.nr. 40z, Frederiksberg** og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen. **Ejerforeningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.**

Stk. 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 overtagesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet 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.

**Kommentar [SNH1]:** Erstatter nuværende § 1.

#### § 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 bagtrapeareal, 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 normalvedtægtsens §§ 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.

*Stk. 2.* Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt 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.

*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

*Stk. 2.* Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 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. 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.

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 medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

### **§ 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**

---

*[stk. 1 ændres som følger]*

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges op til 2 suppleanter. Det kan på en generalforsamling vedtages, at bestyrelsen kun skal bestå af 3 medlemmer inklusive formanden. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

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 længe-revarende forfald.

*Stk. 4.* En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne væl-ges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fy-sisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræ-der, når en fuldmagt tilbagekaldes.

*Stk. 5.* Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af besty-relsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer besty-relsen 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 bestyrel-sesmøder, 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.

#### **§ 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, her- under 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, herun- der:

- 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 grundejerforsik-

- ring 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.* 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.

*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**

---

*[Stk. 1 ændres som følger iht. tinglyst særvedtægt]*

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift ~~– altså også lejligheder som ikke er solgt som E.L.~~

**Kommentar [SNH2]:** Opretholdt fra særvedtægt § 2, stk. 1



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  $\frac{1}{4}$  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. Overførelse af udlejerbeføjelser**

---

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 lejeren 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**

---

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.

*[Stk. 5-17 tilføjes iht. tinglyst særvedtægt]*

Stk. 5. Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Stk. 6. Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen.

Stk. 7. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.

Stk. 8. Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v.

Stk. 9. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres endeligt af en efter reglerne i § 27, stk. 10 nedsat voldgiftsret.

**Kommentar [SNH3]:** Opretholdt fra særvedtægt § 6

#### Grundfond

Stk. 10. Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

Stk. 11. Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Stk. 12. Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlåns-rente.

Stk. 13. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed.

**Kommentar [SNH4]:** Opretholdt § 8

#### Ændring af fordelingstal

Stk. 14. På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres ved en voldgiftsret, der nedsættes i overensstemmelse med reglerne i § 27, stk. 10, for så vidt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt.

Stk. 15. Foreningen på vegne de ikke klagende lejlighedsejere er part i sagen.

Stk. 16. Voldgiftsrettens afgørelse kan indbringes for domstolene, og den endelige afgørelse vil – såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingstal – være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklaration og supplement til anmeldelsen om ejendommens omdannelse til ejerlejlighedsejendom.

Stk. 17. Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får hel eller delvis medhold, udreder han dog samtlige omkostninger.

**Kommentar [SNH5]:** Opretholdt § 11 dog således at voldgiftsrettens afgørelser ikke er endelige, da det ikke længere er muligt.

### **§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt**

*[Stk. 1 ændres som følger iht. tinglyst særvedtægt]*

Stk. 1. Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, aftræks-kanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve.

**Kommentar [SNH6]:** Opretholdt fra særvedtægt § 3, stk. 1.



Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

## § 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

*[Stk. 1-4 ændres som følger iht. tinglyst særvedtægt]*

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne.

Stk. 2: Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse, fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner m.v.

Stk. 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.

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 **og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.**

**Kommentar [SNH7]:** Erstatte § 3, stk. 3b

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

*[Stk. 6-7 tilføjes iht. tinglyst særvedtægt]*

Stk. 6. Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L., herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne.

**Kommentar [SNH8]:** Delvist opretholdt, jf. § 5, stk. 7 – adgang for følgearbejder er reguleret i § 29.

Stk. 7. Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Stk. 8. Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.



Stk. 9. Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installation i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Stk. 10. Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af eventuelle udvidelsesomkostninger, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd udmeldt af Voldgiftsnævnet for Bygge & Anlægsvirksomhed, som skal have særligt kendskab til E.L. instituttet. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige omkostningerne ved voldgiftssagen.

Stk. 11. Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

Stk. 12 Uanset stk. 1-11 gælder, at enhver individuel udskiftning, fornyelse og vedligeholdelse af medlemmets hoveddør (til fortrappe) og bagdør (til køkkentrappe), såvel overflade som konstruktion og skader som påføres den fælles ejendom grundet manglende vedligehold af dørene, påhviler den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden.

Stk. 13. Vedligeholdelse af altaner, tagterrasser og haver, etableret efter ejendommens opførelse, hvortil ejerne har eksklusiv brugsret, vedligeholdes og udskiftes af de respektive ejere. Ejers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde. Herunder også utætheder ved tag og mur omkring altan og tagterrasse. Vedligeholdelse af altandøre påhviler den enkelte ejer, herunder for så vidt angår træ – eller flisebelægning på altaner. Såfremt denne vedligeholdelsesforpligtelse ikke overholdes, kan foreningen pålægge et medlem at udføre nødvendige arbejder. Såfremt nødvendige arbejder ikke udføres, kan foreningen lade dem udføre på et medlems regning.

**Kommentar [SNH9]:** Opretholdt § 5, stk. 8-13

**Kommentar [SNH10]:** GF-beslutning 27.08.2020. Problemet er ændringen sædvanligvis vil kræve enstemmighed, og der er derfor risiko for at tinglysningsretten vil afvise flytningen af forpligtelsen fra foreningen til ejerne.

**Kommentar [SNH11]:** GF-beslutning 27.08.2020

## § 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 reetablering

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

se 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 og anvendelse

*[Stk. 1 ændres og stk. 4-9 tilføjes iht. tinglyst særvedtægt]*

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testamentsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag. 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.

*Stk. 3.* Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

**Kommentar [SNH12]:** Opretholdt § 5, stk. 2

Stk. 4. Uden foreningens samtykke må erhvervmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som ejerlejlighed. Tilladelsen kan til enhver tid trækkes tilbage med rimeligt varsel.

Stk. 5. Udstykning af en ejerlejlighed i flere ejerlejligheder. kan ikke finde sted, uden at dette – og de nye fordelingsstal – er godkendt på en generalforsamling.

**Kommentar [SNH13]:** Opretholdt § 5, stk. 5-6

Stk. 6. Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Stk. 7. For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden, herunder regulering af retten til husdyr.

**Kommentar [SNH14]:** Tilrettet § 7, stk. 1-2

Stk. 8. Såfremt en ejer trods påkrav med 14 dages varsel om fjernelse og strid med husordenen samt brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, er bestyrelsen bemyndiget til at lade administrator opkræve et gebyr på kr. 1.000 hos ejeren, samt at foranledige effekterne fjernet på ejerens vegne og opkræve omkostningerne til fjernelse hos ejeren.

**Kommentar [SNH15]:** Tilrettet § 7, stk. 3

Stk. 9. Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

**Kommentar [SNH16]:** Opretholdt § 7, stk. 4

### § 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

*[Stk. 1 og 3-4 ændres som følger]*

Vedtægten ~~kan~~ tinglyses pantstiftende for kr. 45.000 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.

**Kommentar [SNH17]:** Erstatte § 9.

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.

Stk. 3. På tinglysningstidspunktet er sikkerheden til Ejerforeningen tinglyst via en række forskellige pantstiftende skøder, ejerpantebreve etc. Bestyrelsen bemyndiges til at foranledige disse aflyst på ejernes vegne, når den i stk. 1 forudsatte sikkerhed opnår 1. prioritet.

Stk. 4. Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse.