

NORDRE HAVNEKAJ

VEDTÆGTER - EJERFORENING
NORDRE HAVNEKAJ

VEDTÆGTER

for

**Ejerforeningen Nordre Havnekaj
CVR-nr.**



1. Præambel

- 1.1. Ejerforeningen består af et antal boligenheder og én parkeringskælder. Boligenheder og parkeringskælder er fysisk adskilte og hensigten med nærværende ejerlejlighedsvedtægt er derfor at fastlægge det størst mulige omfang af adskillelse af driftsfællesskab mellem de 2 ejerlejlighedstyper, således at boligerne sørger for varetagelse af alle forhold vedrørende disse, og p-kælderen modsætningsvist sørger for varetagelse af alle forhold vedrørende denne.

2. Navn

- 2.1. Ejerforeningens navn er Nordre Havnekaj.

3. Hjemsted og værneting

- 3.1. Foreningen er beliggende Nordre Havnekaj, Kerteminde, matr.nr. _____, og har hjemsted i Kerteminde Kommune.
- 3.2. Enhver tvist, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og medlemmerne, afgøres i henhold til dansk ret ved ejendommens hjemsted.
- 3.3. Ejerforeningen er ved Ejerforeningens formand som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i relation til Ejerforeningens anliggender.

4. Formål

- 4.1. Ejerforeningens formål er at drive og administrere de til foreningen hørende ejendomme, idet drifts- og administrationsfællesskabet dog skal adskilles i størst mulige omfang, således at de 2 ejerlejlighedstyper – boliger og parkeringskælder – har så lille et fællesskab som muligt.
- 4.2. Derudover er Ejerforeningens formål at varetage medlemmerne fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Ejerforeningen er bl.a. berettiget til – i overensstemmelse med vedtægterne – at opkræve fællesbidrag, at betale evt. fælles udgifter m.v. Ejere af de respektive 2 ejerlejlighedstyper tegner hver for sig sædvanlige forsikringer for egne ejendomme samt sørger hver for sig for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de respektive ejerlejlighedstyper og i det omfang, det må anses for påkrævet. Ejeren af parkeringskælderen kan ikke forpligtes til at betale bidrag til Grundejerforeningen Nordre Havnekaj og alle bidrag til denne forening betales således af boligenhederne.

- 4.3. Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve evt. fællesbidrag og betale evt. fællesudgifter.

5. Medlemskab til Ejerforeningen

- 5.1. Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. _____. Kun ejere af ejerlejligheder i denne ejendom kan optages som medlemmer af foreningen. Ejes en ejerlejlighed af 2 eller flere personer, betragtes disse samlet set som ét medlem. Ejeren af parkeringskælderen anses som ét medlem og repræsenteres i ejerforeningen af den til enhver tid værende formand for ejerkredsen.
- 5.2. Medlemskab til Ejerforeningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejerlejlighedsejers skøde, uanset om dette er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet allerede på overtagelsesdagen.
- 5.3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 5.4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 5.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

6. Hæftelsesforhold

- 6.1. Ejerforeningens medlemmer er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

7. Eksklusive brugsrettigheder

- 7.1. Ejeren af parkeringskælderen har alene retten til at disponere p-pladser i kælderen.

7.2. Retten til at disponere over fællesarealer udenfor oprettede matrikler og ejerlejligheder tilkommer grundejerforeningen for den samlede bebyggelse på Nordre Havnekaj omfattende matriklerne, eller dele deraf, matr. nr. 417d, 417e, 417i, 417m og 417g, Kerteminde Bygrunde

8. **Generalforsamling**

8.1. Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.

8.2. Beslutninger på generalforsamlingens træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, dog således at der ikke kan afgives stemme på vegne boligejerlejlighederne såfremt der er tale om forhold, der alene vedrører parkeringskælderens og modsat, at der ikke kan afgives stemme på vegne parkeringskælderens, såfremt der er tale om forhold, der alene vedrører boligejerlejlighederne.

8.3. Stemmeretten kan på vegne et medlem udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. For ejeren af parkeringskælderens udøves stemmeretten af formanden for ejeren.

8.4. Beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, ændring af fordelingstal eller ændring i denne vedtægt kræver enighed.

9. **Ordinær generalforsamling**

9.1. Hvert år inden udgangen af april måned afholdes ordinær generalforsamling.

9.2. Dagsordenen for denne skal omfatte 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) Forelæggelse af budget til godkendelse
- 6) Valg af formand for bestyrelsen
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
- 8) Evt. valg af suppleanter til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor
- 10) Evt. indkomne forslag
- 11) Eventuelt

9.3. Den ordinære generalforsamling indkaldes med mindst 14 dages varsel af bestyrelsen eller af foreningens administrator. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsor-

denen. Årsrapport og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest en uge før generalforsamlingen. Forslag, der af bestyrelsen agtes stillet på generalforsamlingen, skal ligeledes fremgå af indkaldelsen.

- 9.4. Et medlem har ret til at stille et forslag til behandling på den ordinære generalforsamling. Forslaget skal være bestyrelsens formand i hænde senest en uge før generalforsamlingen. Forslagene skal udsendes til medlemmerne senest en uge før generalforsamlingen.
- 9.5. Til hver ejerlejlighed hører én stemmeret, uanset om ejerlejligheden ejes af flere i forening. Et medlem kan give fuldmagt til en befuldmægtiget til at afgive stemme.
- 9.6. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal efter fordelingstal, med respekt af indholdet i pkt. 8.2, bortset fra vedtagelse af forslag om
 - a) væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør,
 - b) salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør, eller
 - c) ændring af denne vedtægtSådanne forslag kan kun vedtages enstemmigt.
- 9.7. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.
- 9.8. 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 én eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

10. **Generalforsamlingsprotokol**

- 10.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Det skal endvidere fremgå af protokollen, hvem der er valgt til bestyrelsen, og hvordan bestyrelsen har konstitueret sig.
- 10.2. Beretningen underskrives af dirigenten samt af hele bestyrelsen.
- 10.3. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og den referent, som skriver beretningen. Kopi af beretningen udsendes til medlemmerne af foreningen senest 2 uger efter generalforsamlingen.

11. **Ekstraordinær generalforsamling**

- 11.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.
- 11.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge.
- 11.3. Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.
- 11.4. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgået til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter begæringens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.
- 11.5. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer (stemmeberettigede), der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

12. **Bestyrelsen**

- 12.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af minimum 3 medlemmer, hvoraf ét medlem skal være repræsentant for parkeringskælderer, og ét medlem repræsentant for beboelsesejerlejlighederne. Generalforsamlingen vælger herudover det 3. medlem.
- 12.2. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun Ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende samt myndige husstandsmedlemmer. Er medlemmet en juridisk person (selskab), kan denne repræsenteres af en person, som er udpeget af medlemmet. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver ejerlejlighed.
- 12.3. Bestyrelsen vælger en kasserer og evt. en sekretær af sin midte. Herudover vælger bestyrelsen sin formand.
- 12.4. Såfremt formanden eller kassereren fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand eller kasserer, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 12.5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

13. **Bestyrelsens opgaver**

- 13.1. Bestyrelsen har ledelsen af Ejerforeningens anliggender.
- 13.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter såsom fælles forsyning af el og lignende), samt tegning af bestyrelsesansvarsforsikring. Omkostninger til tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring) tegnes af de 2 ejerlejlighedstyper hver for sig.
- 13.3. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifter over kommende år.
- 13.4. Bestyrelsen kan antage en professionel administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift. Bestyrelsen kan meddele administrator fuldmagt.
- 13.5. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal pålægge bestyrelsen af antage en professionel administrator.
- 13.6. Administrator må ikke være medlem af Ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

14. **Bestyrelsesmøder**

- 14.1. Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden, eller når et flertal af bestyrelsen ønsker det.
- 14.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Bestyrelsesformandens stemme gør udslaget, hvis stemmerne står lige.
- 14.3. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

15. **Tegningsret**

- 15.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne eller et flertal af bestyrelsen. Bestyrelsen kan overdrage administrator eller advokat tegningsret.
- 15.2. Foreningen kan, såfremt en tinglysningsfuldmagt kan anvendes, underskrive den i henhold til tegningsreglen og derefter give en fuldmagt til advokat eller administrator til signering af dokumenter.

16. **Årsrapport**

16.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

16.2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen.

16.3. Regnskabet skal revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan beslutte, at revisor skal være en statsautoriseret eller registreret revisor. Revisor skal føre revisionsprotokol.

17. **Kapitalforhold**

- 17.1. Ejerforeningen skal ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter, herunder udgifter til vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer.
- 17.2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, fortsat med respekt af pkt. 8.2. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 17.3. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af Ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.
- 17.4. Det kan på generalforsamling vedtages, at Ejerforeningen optager lån. Lånoptagelse kræver dog beslutning herom med samtlige stemmer.

18. **Budget og medlemsbidrag**

- 18.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter og indtægter, og dette budget forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Ejeren af parkeringskælderen kan ikke forpligtes til at betale bidrag til Grundejerforeningen Nordre Havnekaj og alle bidrag til denne forening betales således af boligenhederne.
- 18.2. Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes og opkræves af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 18.3. Det årlige fællesbidrag forfalder kvartalsvis eller månedsvis forud til kassereren eller eventuelt til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 18.4. I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 18.5. Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med forsyning, herunder levering af varme, varmt vand, vand og el, efter forbrug. Opkrævning, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via Ejerforeningen.

18.6. Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til Ejerforeningen i det omfang, der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til vedligeholdelse og forbedring, vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

19. **Panteret**

19.1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse, som det enkelte medlem måtte få over for Ejerforeningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende, men alene i boligejerlejlighederne og først, når bygherren af disse har solgt mindst én deraf. Vedtægterne lyses i så fald pantstiftende med kr. (op til 59.000 kr. samlet i 2020)) i hver boligejerlejlighed. I det indbyrdes forhold mellem de 2 forskellige ejerlejlighedstyper vil fællesøkonomien være så beskeden, at ejeren af parkeringskælderens ikke skal lade disse vedtægter tinglyse pantstiftende i denne ejerlejlighed.

19.2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, som måtte være tinglyst pantstiftende, eller som berettiget kan kræves tinglyst pantstiftende og/eller servitutstiftende i henhold til købs- og/eller entreprenesaftaler vedrørende køb og opførelse af ejerlejlighederne, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

19.3. Igangsætter Ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af Ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

19.4. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav, som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på 100 kr. + 2 % af det skyldige beløb udover 1.000 kr. I de tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

19.5. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

19.6. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i renteloven fastsatte rente (p.t. Nationalbankens diskon2 + 5%).

20. **Vedligeholdelse**

20.1. Ejere af parkeringskælderens afholder selv alle omkostninger til vedligeholdelse, renholdelse, forbedring og modernisering for denne ejerlejlighed. Ejere af boligejerlejligheder gør det tilsvarende

for disse ejerlejligheder, og for disse gælder i det indbyrdes forhold herudover nedenstående punkter 20.2-20.3.

- 20.2. Den indvendige vedligeholdelse, renholdelse, forbedring og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 20.3. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer og eventuelle altaner, som alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne samt al vedligeholdelse og modernisering i ejerlejligheden, som ikke direkte vedrører fællesejendommen. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til ejerlejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen. Vinduespudsning i den enkelte ejerlejlighed påhviler medlemmet.
- 20.4. Hver ejerlejlighedstype har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af de respektive ejeres bygninger og fælles anlæg og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til ejerlejlighederne. Udgifter til udvendig vedligeholdelse af vinduer, herunder maling og udskiftning af glas, påhviler ejerne af boligejerlejlighederne.
- 20.5. Omkostninger og fordeling af forpligtelser til udvendig vedligeholdelse m.v. fordeles som ovenfor nævnt, og for boligejerlejlighederne gælder herudover:
 - 20.5.1. Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
 - 20.5.2. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en frist på 6 uger. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
 - 20.5.3. Såfremt en ejerlejlighedsejer forsømmer sin vedligeholdelse eller forsætligt/ uforsætligt medfører skader på ejendommen eller andre ejerlejligheder, er Ejerforeningen og/eller den skadesramte ejer til enhver tid berettiget til at rette krav mod den pågældende ejer/skadevolder for udbedring af de opståede følgeskader.

20.5.4. 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. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

20.6. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af ejerne af boligejerlejlighederne for disses regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.

20.6.1. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

21. **Ændringer af fællesejendom mv.**

21.1. Ejerlejlighedsejere må ikke foretage ændringer eller reparationer på fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer eller lignende uden bestyrelsens godkendelse.

21.2. Ejerlejlighedsejere må ikke opsætte markiser, udestuer, usædvanlig udendørs belysning, parabolantennener eller lignende på facader eller tagflader uden bestyrelsens godkendelse.

22. **Modernisering og forbedring mv. af ejerlejlighed**

22.1. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for øvrige lejlighedsejere.

22.2. 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. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

22.3. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulempe til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Såfremt ejeren af den ejerlejlighed, der berøres, kræver det, og bestyrelsen tiltræder det, kan godkendelsen endvidere betinges af, at det medlem, der ønsker arbejdet udført, stiller sikkerhed for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.

22.4. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette overfor Ejerforeningen.

23. **Ordensforskrifter**

23.1. Ejerforeningens medlemmer må nøje efterkomme de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler (husorden), som dog kun kan fastsættes for så vidt angår boligejerlejlighederne.

23.2. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter ejerlejlighedsloven eller vedtægterne.

23.3. Medlemmet må holde ét husdyr (hund eller kat), dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf. Husdyret må ikke være til gene for andre beboere ved f.eks. støj. Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold, ud over det ovennævnte tilladte, betragtes som væsentlig misligholdelse. Eksisterende rettigheder om husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død, hvis der ændres i regler for husdyrhold.

23.4. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, skal efterkomme ordensreglerne. Medlemmet er ansvarlig for, at de førnævnte personer overholder reglerne. Medlemmet er ansvarlig for eventuelle lejeres opførsel og overholdelse af regler i Ejerforeningen. Medlemmet kan pålægges at fraflytte, hvis en lejers opførsel berettiger hertil.

23.5. Anvendes en ejerlejlighed til lovligt til erhvervsmæssige formål, skal den erhvervsmæssige anvendelse til enhver tid være i overensstemmelse med gældende lokalplan og andre myndighedskrav og må ikke være til gene for andre beboere i ejendomme.

23.6. Medlemmet har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden Ejerforeningens samtykke. Medlemmet skal meddele bestyrelsen, når ejerlejligheden udlejes og er forpligtet til at fremsende kopi af lejekontrakten til bestyrelsen senest samtidig med, at lejeforholdet begyndes.

23.7. Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver 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 ophæve lejemålet.

24. **Forsikring**

24.1. Der tegnes ingen fælles forsikring for boligejerlejlighederne og parkeringskælderens. Omkostningen dertil indeholdes i det fremtidige budget for Ejerforeningen og fordeles efter de to ejerlejlighedstyper og – for boligejerlejlighederne - fordelingsstal.

25. **Misligholdelse**

- 25.1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen, ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen efter først at have fremsendt påkrav vedrørende misligholdelsens ophør, forlange, at det pågældende medlem fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 25.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

26. **Bod**

- 26.1. Ejerforeningen kan pålægge en ejer af en boligejerlejlighed 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. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- 26.2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 26.3. 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 otte 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.
- 26.4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for Ejerforeningen.
- 26.5. 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.
- 26.6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

27. Eksklusion

- 27.1. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer af en boligejerlejlighed, 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. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens grove gentagne misligholdelse trods påkrav.
- 27.2. 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.
- 27.3. 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.
- 27.4. 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.
- 27.5. 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 efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

28. Kommunikation

- 28.1. Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

- 28.2. Medlemmet skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontakt-adresse til bestyrelsen og administrator ved indflytning. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.
- 28.3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontakt-adresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.
- 28.4. 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. 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.
- 28.5. Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig og rekommanderet post eller ved overbringelse mod kvittering.

29. **Opløsning**

- 29.1. Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal opheves.

30. **Påtaleret**

- 30.1. Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

31. **Tinglysning**

- 31.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst pant- og servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1-__ på matr.nr. _____, beliggende _____.
- 31.2. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Underskriftsside følger.

32. **Underskrifter**

Dato:

.....

.....

