

[Endeligt udkast med forbehold for Gentofte Kommunes godkendelse, jf. vedtagelsesreferat af 18. juni 2025]

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN VILVORDEVEJ 70-78 - CVR-NR. 45686132

1. NAVN

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Vilvordevej 70-78 ("Ejerforeningen")

2. HJEMSTED OG VÆRNETING

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Gentofte Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Lyngby for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerne af ejerlejlighederne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

3. FORMÅL, AREALER OG FORDELINGSTAL

- 3.1 Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 2b, Bernstorff, ("Ejendommen"), at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Ejendommen er omfattet af Gentofte Kommunes lokalplan nr. 425 for boliger ved Vilvorde ("Lokalplanen").

Ejerforeningens område og udstykning

- 3.3 Ejerforeningens område omfatter på tidspunktet for stiftelsen ejendommen Vilvordevej 70A-78G indeholdende ejerlejlighed nr. 1-31 og 33, samt underliggende kælder (herunder parkeringskælder på fællesareal, jf. § 8) beliggende under Vilvordevej 70A-70E og 70L-70R, jf. § 3.5. Foruden Ejerlejlighederne består Ejerforeningens område af alle fælles udendørs arealer ("Udendørs E/F-Fællesarealer"), som angivet på bilag 3.3, hvorpå fællesbygninger i form af orangeri og legeplads er beliggende.

Derudover omfatter Ejerforeningens område også alle øvrige fællesarealer på Ejendommen, hvilket dækker alle fællesarealer på Ejendommen indenfor den på Ejendommen opførte bygning (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og de Udendørs E/F-Fællesarealer), hvilket herefter benævnes de "Øvrige E/F-Fællesarealer" eller "Parkeringskælder".

- 3.4 Brugsretter (herunder eksklusive) til de Udendørs E/F-Fællesarealer og de Øvrige E/F-Fællesarealer er beskrevet i § 7.
- 3.5 Ejerforeningen er opdelt således, at Vilvordevej 72A-78G udgør ejerlejlighed nr. 1-31 ("Boligejerlejlighederne"), og Vilvordevej 70A-70R udgør ejerlejlighed nr. 33 ("Almenboligejerlejligheden"), alle matr.nr. 2b, Bernstorff, beliggende Vilvordevej 70-78, 2920 Charlottenlund ("Ejendommen").

Ejerlejlighedernes placering og Ejerforeningens område er vist på bilag 3.3.

- 3.6 Ejendommens grund omfatter et areal på 27.256 m², hvoraf 0 m² udgør vej. Fælles brandvej er underlagt særskilte restriktioner i relation til af- og pålæsning; parkering, renovation og udrykningskørsel.
- 3.7 Såfremt Ejerlejlighederne på et senere tidspunkt måtte blive videreopdelt, ændrer dette ikke på det samlede fordelingstal, jf. § 3.9.

Særligt vedrørende Boligejerlejlighederne og Almenboligejerlejligheden

- 3.8 Boligejerlejlighederne og Almenboligejerlejligheden er to boligformer, som hver kræver deres rettigheder og forpligtelser. Ejerforeningens vedtægt har til formål at sikre en god og fælles drift, vedligeholdelse og fornyelse af hele ejerforeningen, samt de Udendørs E/F-Fællesarealer og de Øvrige E/F-Fællesarealer, i det omfang de ikke er underlagt eksklusiv brugsret.

Fordelingstal

- 3.9 Ejerforeningens fordelingstal baseres på det til en hver tid gældende antal opgjorte BBR-areal, iht. BBR-registeret i Vilvordevej 70A-78G, dette medfører følgende fordelingstal på stiftelsestidspunktet:

	Fordelingstal
Ejerlejlighed nr. 1-31.(Vilvordevej 72A-78G) Boligejerlejlighederne	4.710 / 6.231
<u>Ejerlejlighed nr. 33. (Vilvordevej 70A-70R) Almenboligejerlejligheden</u>	<u>1.521 / 6.231</u>
	6.231/6.231

- 3.10 Bestyrelsen er bemyndiget til at regulere fordelingstallet med eventuelle ændringer i BBR-arealet, således at fordelingstallet for hver ejerlejlighed til enhver tid svarer til det opgjorte BBR-arealet m²
- 3.11 Ejerforeningen er bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve medlemsbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for Ejendommen og fællesarealernes administration og drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at ejerlejlighedsejendommen og området i det hele kan opretholdes samt at sørge for at ro og orden opretholdes.

Overtagelse af drift af fællesarealer

- 3.12 Ejerforeningen og/eller de eksklusive brugsrettighedshavere iht. § 7 er forpligtet til at overtage ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer og De Øvrige E/F-Fællesarealer, når disse er anlagt, og når Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S, CVR-nr. 40437371 ("Projektselskabet") derefter træffer beslutning herom, dog senest 2 måneder efter at disse er anlagt, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse til Ejendommen, idet Ejerforeningens overtagelse kan ske successivt.
- 3.13 Det til enhver tid værende tidspunkt for Ejerforeningens overtagelse af ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-

Fællesarealer og de Øvrige E/F-Fællesarealer som ovenfor beskrevet benævnes herefter "Driftstidspunktet".

- 3.14 Ejerforeningen overtager forpligtelsen til at betale omkostninger forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Udendørs E/F-Fællesarealer henholdsvis de Øvrige E/F-Fællesarealer fra Driftstidspunktet.

4. MEDLEMMER

- 4.1 Ejerforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder i Ejendommen.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på ibrugtagningstidspunktet. Bidragspligten for Almenboligejerlejligheden indtræder dog først på det tidspunkt, hvor der er meddelt ibrugtagningstilladelse og der er sket aflevering af Almenboligejerlejligheden.
- 4.3 Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra ibrugtagningstidspunktet.
- 4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor Ejerforeningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

5. HÆFTELSE

- 5.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med den andel, medlemmet efter fordelingstal også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidært (således at søgsmål mod Ejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne) i forhold til deres fordelingstal. Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Ejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Ejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.

- 5.2 Overfor tredjemand hæfter Almenboligejerlejligheden alene pro rata og ikke solidarisk.
- 5.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, medmindre andet følger af lovgivningen eller af disse vedtægter.

6. FÆLLESAREALER

- 6.1 I det omfang de ikke er underlagt eksklusiv brugsret for enkelte ejere, jf. § 7, påhviler det Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at de Udvendige E/F-Fællesarealer og de Øvrige E/F-fællesarealer, stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 6.1 Ethvert medlem er pligtig at give de af Ejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen forestår drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse. Adgangen skal ske med behørig varsling og under hensyntagen til gældende regler om adgang i henhold til lejelovgivningen, herunder lejeloven, almenlejeloven og eventuelt erhvervslejeloven, alt efter den konkrete anvendelse af de pågældende arealer.
- 6.2 I akutte tilfælde, hvor der foreligger nærliggende fare for skade på ejendommen eller fare for personskade, kan adgang ske uden forudgående varsel i det omfang, lovgivningen tillader det.

7. EKSKLUSIVE BRUGSRETTIGHEDER FOR VILVORDEVEJ 70A-78G OG FÆLLESAREALER I TERRÆN

Boligejerlejlighedernes eksklusive brugsrettigheder

- 7.1 Boligejerlejlighederne (ejerlejlighed nr. 1-31; Vilvordevej 72A-78G) har eksklusiv brugsret som følger:
 - (i) Tilhørende terrasser i terræn, såfremt de er beliggende ud for de enkelte ejerlejligheder, som indtegnet på bilag 3.3.

Almenboligejerlejlighedens eksklusive brugsrettigheder

- 7.2 Den til enhver tid værende ejer af Almenboligejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 33; Vilvordevej 70A-70R) har eksklusiv brugsret til:
 - (i) De til de enkelte boligejerlejligheder tilknyttede terrasser i terræn, som indtegnet på bilag 3.3
 - (ii) Svalegang på Bygning Vilvordevej 70F-70K som indtegnet på i Bilag 3.3 ("Svalebgangen")

- 7.3 Brugsretten til terrasser i terræn, jf. §§ 7.1 og 7.2 kan opsiges af Ejerforeningen med 30 års skriftligt varsel efter beslutning på Ejerforeningens generalforsamling iht. § 15.4, jf. Udstykningslovens § 16.

Ansvar og vedligeholdelse af arealer med eksklusiv brugsret for Almenboligejerlejligheden og Boligejerlejlighederne, jf. §§ 7.1-7.2

- 7.4 Ejerne af Ejerlejligheder, som er tillagt eksklusiv brugsret til terrasser og Svalegangen, påtager sig at foretage passende fornyelse, renhold og vedligehold, vedrørende deres respektive terrasser og Svalegangen. Terrassen, passager samt Svalegangen, må aldrig anvendes til opmagasinering, lagerplads eller kontinuerlig opbevaring af indbo.
- 7.5 Ejerne af Ejerlejligheder, som er tillagt eksklusiv brugsret til terrasser eller Svalegangen, forpligter sig til at holde de øvrige medlemmer af Ejerforeningen skadesløs for skader på Ejendommen, som kan henføres direkte til ejernes forsætlige ændringer eller manglende vedligeholdelse af terrassen, eller Svalegangen.

8. PARKERINGSKÆLDEREN

Beskrivelse af kælderen

- 8.1 Kælderen område er en del af E/F-Fællesarealer og i kælderen er der både parkering af biler og cykler, samt trappeopgange og elevator. Der er yderligere en del af kælderen, som tilhører den almene boligenhed. Det fælles område vil fremover blive omtalt som "Parkeringskælderen".

Cykelparkering

- 8.2 Cykelparkeringspladserne beliggende i Parkeringskælderen på hver side af rampen, som angivet på [bilag 8.2](#) tjener som cykelparkering for hele ejerforeningen og alle beboere i ejerforeningen. Benyttelsen skal til enhver tid ske efter ejerforeningens nærmere anvisninger. Drift og vedligeholdelse af området afholdes af ejerforeningen jf. § 8.4.

Bilparkering

- 8.2 Der er til parkeringskælderen etableret 80 parkeringspladser. En parkeringslicens ejes af en eller flere personer i fællesskab og giver henholdsvis rettigheder og forpligtigelser ("Licensejer(en)"). Bestyrelsen holder et løbende register over alle licensejerne. Ændringerne i ejerforholdene sker, på samme måde som ved ændringer i ejerlejlighederne, med meddelelse til bestyrelsen eller til en af bestyrelsen udpeget administrator.

8.2.1 Rettigheder i relation til bilparkering

- (i) En licens giver ret til parkering af ét køretøj i kælderen uden betaling ud over de af Ejerforeningen opkrævede driftsudgifter.
- (ii) Licensejeren har ikke krav på parkering på en specifik plads.

- (iii) Licensejeren har ikke krav på en plads hvis kælderen er fuldt optaget, men bestyrelsen forpligtes til at begrænse brug af kælderen for beboere og gæster uden licenser, hvis der opstår kapacitetsproblemer jf. § 8.4 vedr. gæsteparkering.
- (iv) En licensejer har ret til at overdrage licensen til tredjemand efter eget valg *under forudsætning af* at bestyrelsen ikke har en venteliste eller ingen på ventelisten vil give den oplyste pris. Sænkes prisen, skal licensen genudbydes til ventelisten på ny (se Regler og Rammer for Parkering, bilag 8.2.1.)
- (v) En licensejer har ret til frit at prisfastsætte salgsprisen for licensen og en eventuel leje ved udlejning af denne til andre beboere i bebyggelsen Vilvordevej 70-78.
- (vi) Licensejerne træffer beslutning om nødvendig drift- og vedligeholdelse omfattet af §§ 8.2.4.1-8.2.4.3. Alle licensejere har ret til at stemme med fordelingstal 1/80. I det omfang Licensejerne ikke træffer beslutning herom, forstås vedligeholdelsen af Ejerforeningen iht. § 8.2.4.3.

8.2.2 Forpligtelser

- (i) En licensejer er forpligtet til at betale særskilt ydelse, vedtaget på ejerforeningens årlige ordinære generalforsamling, i forbindelse med vedtagelsen af det samlede budget for ejerforeningen, som fordeles blandt licensejerne efter fordelingstal 1/80.
- (ii) En licensejer er pligtig til at overholde de af ejerforeningen fastsatte anvisninger for brugen af parkeringskælderen, herunder f.eks. regler om trailere, motorcykler, opbevaring mv. (se Regler og Rammer for Parkering, bilag 8.2.1.)
- (iii) En licensejer er ligeledes forpligtet til at give besked ved ændringer i anvendelsen – herunder ved udlejning til en anden beboer i bebyggelsen Vilvordevej 70-78.
- (iv) En licensejer er forpligtet til at overholde de af bestyrelsen for Ejerforeningen fastsatte regler for ventelister ved salg. (se Regler og Rammer for Parkering)

8.2.3 Anvendelsen

En licens må ikke anvendes til andet end parkering for medlemmer og beboere, således at alle har en tilknytning til ejerforeningen. En licensejer må således ikke udleje eller udlåne licensen til nogen der ikke opfylder tilknytningskravet.

Regler og Rammer for Parkering, bilag 8.2.1, kan ændres af bestyrelsen for Ejerforeningen, dog således at der ikke kan pålægges licensejerne yderligere drift-, vedligeholdelses- og omkostningsforpligtelser end beskrevet i § 8.2.4

8.2.4 Fordeling af udgifterne mellem Ejerforeningen og Licensejerne

- 8.2.4.1 Udgifter der særskilt henfører sig til drift, vedligeholdelse og fornyelse af kælderarealet til parkering af biler betales særskilt af alle licensejere og fordeles ligeligt mellem disse iht. fordelingstal 1/80. Alle licensejere betaler en særskilt ydelse, som skal dække udgiften til drift, vedligeholdelse og fornyelse. Eventuelt overskud kan

akkumuleres særskilt i ejerforeningens egenkapital og underskud kan på samme måde fratrækkes særskilt i ejerforeningens egenkapital.

8.2.4.2 Licensejerens andel af egenkapitalen må aldrig være negativ og der skal således foretages en efteropkrævning, hvis der ikke er en positiv egenkapital for licensejerne.

8.2.4.3 Områder der skal dækkes af den særskilte ydelse, er:

- (i) Porten
- (ii) Renholdelse af hele parkeringskælderen ekskl. rampen
- (iii) Elforbrug i hele kælderen
- (iv) Brandinstallationer i hele kælderen
- (v) Ventilationsinstallationer
- (vi) Vedligeholdelse og fornyelse af belægning
- (vii) Drift, vedligeholdelse og fornyelse af elevatoren med 50% af udgiften
- (viii) Drift, vedligeholdelse og fornyelse af trappeopgange inkl. trapper, belysning, gelænder mv. til og fra kælderen
- (ix) Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse
- (x) Eventuelle omkostninger til etablering og drift af ladestandere.

Det er som udgangspunkt Ejerforeningen som forestår den praktiske vedligeholdelse via den særskilte ydelse, medmindre andet konkret aftales med Licensejerne iht. beslutning blandt disse, jf. § 8.2.4.3 (vi).

Ejerforeningen afholder udgiften til selve klimaskærmen af kælderen og alt forbundet hermed.

8.3 Opladning af el-biler

8.3.1 En licensejer har krav på at der i kælderen er etableret fælles ladestandere. En ladeplads kan være reguleret af bestyrelsen ved f.eks. en tidsbegrænsning og/eller krav om, at der oplades.

8.3.2 Enhver regulering skal overholdes. En omlægning til anden leverandør kræver 2/3 deles flertal blandt licensejerne.

8.4 Parkeringskontrol

8.4.1 Med forbehold for vedtagne begrænsninger af Ejerforeningens bestyrelse iht. § 8.2.1(iii), kan gæster af licensejere parkere i Parkeringskælderen mod betaling. Betalingen sker i henhold til den til hver tid værende løsning stillet til rådighed af parkeringskontrollanten.

- 8.4.2 Bestyrelsen fastsætter reglerne for parkering jf. § 8.4. Bestyrelsen kan til håndhævelsen af disse regler indgå aftale med en parkeringskontrollant, som foretager kontrol af ejerforeningens terræn og parkeringskælder. Hele indtægten inkl. timebetalingen og parkeringsafgifter modregnet parkeringskontrollantens andel, moms og skat går ubeskåret til nedbringelse af licensejernes driftsudgifter. I forbindelse med generalforsamlingen er bestyrelsen på opfordring forpligtet til at oplyse om alle annullerede parkeringsafgifter for det forgangne år.
- 8.5 Eksklusionsbestemmelse
- 8.5.1 Såfremt en licenshaver ikke betaler sin ydelse fastsat på generalforsamlingen, kan bestyrelsen, efter at have fremsat skriftligt påkrav og varsel om eksklusion til det pågældende medlem med en betalingsfrist på hver min. 5 hverdage fra "Postkasseøjeblikket", ekskludere medlemmet og overdrage medlemmets licens(er) til et nyt medlem på vilkår, som er opnåelige i markedet. Købesummen for licens(erne) afregnes overfor det udtrådte medlem, idet bestyrelsen efter fradrag af tilgodehavender og omkostninger til inddrivelse afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til det udtrådte medlem.
- 8.5.2 En udtrædende licensejer eller ejerens bo hæfter for forpligtelsen indtil en ny ejer er meddelt.
- 8.5.3 Licensejerens andel i formuen kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution fra ejerens kreditorer.
- 8.5.4 Licensen kan stilles til sikkerhed i forbindelse med belåning ved tinglysning af underpant i løsøre i Personbogen i det omfang dette er muligt.

9. UDLEJNING

- 9.1 Ejere af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til familie i lige linje op og ned uden indhentelse af bestyrelsens godkendelse. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen og/eller administrator, med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger. Dette gælder dog ikke Almenboligejerlejligheden, som kan udleje sine boliger i overensstemmelse med den til enhver tid gældende almenboliglovgivning.
- 9.2 Ejere hhv. lejerne af Ejerlejlighederne har ikke ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand på dagsbasis som hotellejlighed, herunder f.eks. til Airbnb eller lignende.
- 9.3 Såfremt en ejerlejlighed er udlejet, og lejerer eller personer, som lejer er ansvarlig for i henhold til lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd overfor Ejerforeningens medlemmer eller øvrige lejere i Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for den pågældende lejer. Ejerforeningen skal give lejerer mulighed for at bringe forholdet til ophør inden 2 måneder. Herefter kan Ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser overfor lejerer til enten at opsig eller ophæve lejemålet.
- 9.4 Ejerforeningen er alene berettiget til at overtage disse beføjelser fra ejeren af Almenboligejerlejligheden, såfremt ejeren af Almenboligejerlejligheden, som udlejer, ikke

overholder gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

10. HUSDYR

- 10.1 Hvorvidt det er tilladt at holde husdyr (én hund eller én kat), fremgår af den til enhver tid vedtagne husorden, jf. § 11.

11. HUSORDEN

- 11.1 Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden, idet ændringer heraf alene kan vedtages med kvalificeret flertal på en ordinær generalforsamling, jf. § 15.4. Ethvert medlem er ved udlån eller udlejning af medlemmets ejerlejlighed forpligtet til at sikre, at brugerne af medlemmets ejerlejlighed er bekendt med husordenen og forpligtes til at overholde denne. Husordenen vedlægges som bilag 11.1.

12. GENERALFORSAMLINGEN

- 12.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 12.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 12.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 6 ugers og højst 8 ugers varsel ved e-mail. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 12.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest 1. februar, jf. dog § 12.3. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.
- 12.5 Med indkaldelsen skal følge senest udarbejdede vedligeholdelsesplan, idet vedligeholdelsesplanen senest skal opdateres for hvert 5. kalenderår.
- 12.6 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i § 12.3
- 12.7 Det kan ved bestyrelsens indkaldelse til generalforsamling besluttes, at fremmøde kan ske digitalt eller skriftligt, hvis situationen tilsiger det. Såfremt fremmøde kan ske digitalt, skal bestyrelsen anvise en måde hvorpå dette kan ske. Såfremt fremmøde

kan ske skriftligt, vil dirigenten kunne lægge skriftlige fuldmagter med stemmeønsker til grund ved beregning af antallet af fremmødte og ved optælling af stemmer. I alle tilfælde påhviler det dirigenten at sikre, at de medlemmer, der deltager digitalt eller skriftligt har modtaget et beslutningsgrundlag, der ikke væsentligt adskiller sig fra det, som de tilstedeværende modtager. Dirigenten kan nægte at medregne digitale eller skriftlige stemmer, såfremt dirigenten vurderer, at det vil være betænkeligt at medregne disse.

13. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

13.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
- 3) Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
- 4) Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
- 5) Forelæggelse af forslag til 20-årig drift- og vedligeholdelsesplan til godkendelse.
- 6) Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen.
- 8) Valg af bestyrelsesmedlem og orientering om udpegning af bestyrelsesmedlem, jf. i øvrigt § 17 nedenfor.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

14. GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING OG ADGANG

- 14.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 14.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen, jf. dog § 14.4 og § 14.5. Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningen ikke har adgang, jf. dog § 14.5. Det samme er gældende, for ejeren af Almenboligejerlejligheden. Foreningens rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har på tilsvarende måde adgang til generalforsamlingen.

- 14.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, jf. § 15.4 gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
- 14.4 Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.
- 14.5 Almenboligejerlejligheden kan udpege et medlem fra afdelingsbestyrelsen i den almen boligafdeling, som ejer Almenboligejerlejligheden, som har ret til at overvære generalforsamlingen med taleret.

15. STEMMERET M.V.

- 15.1 Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme og har ved afstemninger det antal stemmer, som svarer til medlemmets fordelingstal, jf. § 3.9. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.
- 15.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal (af ja og nej stemmer), medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 15.3 Uanset § 15.2 og de nedenfor beskrevne flertalsbestemmelser, gælder dog at såfremt et forslag om vedligeholdelse fremsat af;

Almenboligejerlejligheden ikke kan opnå flertal på generalforsamlingen som følge af en eller flere af Boligejerlejlighedernes stemmer, eller

En eller flere af Boligejerlejlighederne ikke kan opnå flertal på generalforsamlingen som følge af Almenboligejerlejlighedens stemmer

skal den af enten hhv. Almenboligejerlejligheden eller (en eller flere) af Boligejerlejlighederne, som har stemt imod den andens forslag, inden 14 dage begrunde deres stemme. Herefter kan den som fremsatte det nedstemte forslag (fsva. Boligejerlejlighederne med kvalificeret flertal blandt Boligejerlejlighederne efter internt forholdsmæssigt fordelingstal) beslutte:

- (i) at det skal vurderes af en uvildig skønsmand, hvorvidt den pågældende vedligeholdelse er påkrævet. Skønsmanden udpeges i enighed, og kan denne ikke opnås, overlades det til Voldgiftsnævnet for Bygge og anlægsvirksomhed at udpege en uvildig skønsmand. Såfremt skønsmanden vurderer, at vedligeholdelse er påkrævet, er både Almenboligejerlejligheden og Boligejerlejlighederne forpligtet til at bidrage til vedligeholdelsen iht. deres fordelingstal. Skønsmandens vurdering er bindende, og kan ikke indbringes for domstolene. Vurderer skønsmanden at vedligeholdelse ikke er påkrævet på det pågældende tidspunkt, afholder det ikke nogen parter (herunder bestyrelsen) fra at genfremsætte

forslaget på senere tidspunkt eller at gå frem efter pkt. (ii) efter iagttagelse af stemmereglen i § 15.3.

eller

- (ii) at den anden part ikke skal bidrage til det konkrete projekt, som således afholdes af enten Almenboligejerlejligheden eller Boligejerlejlighederne særskilt efter interne fordelingstal. I så tilfælde kan den part som oprindeligt har modsat sig forslaget, således ikke modsætte sig beslutningen. For Boligejerlejlighederne gælder dog at der fortsat skal kunne opnås det fornødne flertal for beslutningen ved særskilt afstemning blandt Boligejerlejlighederne. Forslag om vedtagelse efter denne bestemmelse fremsættes som alternativ til fælles vedtagelse på samme eller efterfølgende generalforsamling.

15.4 Til vedtagelse af beslutning

- (i) om væsentlige forhold, væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen
- (ii) om vedtægtsændringer
- (iii) beslutninger i henhold til ekstraordinære medlemsbidrag i henhold til vedtægternes § 27.5,
- (iv) om beslutninger vedrørende husdyr,
- (v) om sikkerhedsstillelse,
- (vi) om pålæg af bodsbetaling,
- (vii) om eksklusion,

kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer efter fordelings-tal, stemmer herfor (kvalificeret flertal).

15.5 Til vedtagelse af

- (i) beslutninger vedrørende ændringer af eksklusive brugsrettigheder

kræves enstemmighed.

15.6 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

15.7 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe Projektselskabet ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra Projektselskabet.

15.8 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, efter 15.4 ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3

af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

- 15.9 Der må ikke på generalforsamlingen træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller tredjemand en utilbørlig fordel på andre ejeres eller Ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere af ejerne en utilbørlig ulempe.
- 15.10 Ejerlejlighedsejerne er bekendt med og accepterer, at Almenboligejerlejligheden er en almen boligorganisation, som er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning om almene boliger og tilsyn fra kommunen. Som følge heraf kan Ejerforeningen ikke træffe beslutninger for Almenboligejerlejligheden, som strider mod lovgivningen om almene boliger eller det kommunale tilsyns bestemmelser. Ejerforeningen kan dog træffe beslutninger herom med virkning for de øvrige ejerlejligheder. Det påhviler den til enhver tid værende ejer af Almenboligejerlejligheden på Ejerforeningens forespørgsel at dokumentere, at et givent forhold er omfattet af den i dette § 15.10 angivne begrænsning.

§ 15.10 kan ikke ændres eller slettes uden samtykke fra den til enhver tid værende ejer af Almenboligejerlejligheden.

16. FORHANDLINGSPROTOKOL

- 16.1 Over det på en generalforsamling passerende udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 16.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerende udsendes snarest muligt og senest inden 1 måned til Ejerforeningens medlemmer.

17. BESTYRELSE

- 17.1 Bestyrelsen består af 3 medlemmer, der vælges som følger:
- 2 medlemmer, der vælges blandt Boligejerlejlighederne med simpelt flertal efter fordelingstal uden deltagelse af Almenboligejerlejligheden
- 1 medlem, der udpeges af ejeren af Almenboligejerlejligheden
- 17.2 Bestyrelsen konstitueres således, at Boligejerlejlighederne vælger formanden direkte blandt deres to valgte medlemmer, jf. § 17.1, og den til enhver tid værende adkomsthaver af Almenboligejerlejligheden er berettiget til at udpege næstformanden. Alle medlemmer af bestyrelsen udpeges eller vælges iht. § 17.3 ff., for et år ad gangen.
- 17.3 På den stiftende generalforsamling vælges og udpeges en bestyrelse, jf. § 17.1, dog således at så længe Projektselskabet ejer mindst én ejerlejlighed blandt Boligejerlejlighederne, er Projektselskabet berettiget til at udpege de to medlemmer for Boligejerlejlighederne, herunder formanden. Almenboligejerlejligheden og Projektselskabets medlemmer udpeges uden hensyntagen til sædvanlig valgbarhed i § 17.4

- 17.4 Valgbare som medlem af bestyrelsen er kun Ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende, myndige husstandsmedlemmer samt medlemmers ansatte. På vegne af Almenboligejerlejligheden kan organisationsbestyrelsen dog beslutte at udpege personer som er valgbare til bestyrelsen, eksempelvis afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller ansatte
- 17.5 I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling. Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 17.6 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.
- 17.7 Bestyrelsen holder møde så ofte dette er påkrævet og er beslutningsdygtig når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. Bestyrelsen træffer beslutninger efter simpelt flertal, og ved stemmelighed er formandens stemme afgørende, og i dennes forfald er næstformandens stemme afgørende.

18. BESTYRELSENS OPGAVER

- 18.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.
- 18.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 18.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 18.4 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 18.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen og de Udendørs E/F-Fællesarealer.
- 18.6 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. § 20.

19. TEGNINGSREGEL

- 19.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med 1 af Almenboligejerlejligheden udpeget medlem af bestyrelsen eller i formandens fravær, af bestyrelsens næstformand i forening med 1 andet medlem af bestyrelsen, som ikke er udpeget af Almenboligejerlejligheden.

20. ADMINISTRATION

- 20.1 Bestyrelsen kan vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens drift – enten helt eller delvis – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen. Administrator skal være fortrolig med administration af almene boliger, private boliger og erhvervslokaler.
- 20.2 Så længe Projektselskabet er ejer af en eller flere ejerlejligheder, vælger Projektselskabet en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges uden Projektselskabets samtykke.

21. REGNSKABSÅR

- 21.1 Ejerforeningens regnskabsår er fra 1. juli til 30. juni. Første regnskabsår løber dog fra Ejerforeningens stiftelse den 1. juni 2025 til 30. juni 2026.

22. ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 22.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 22.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 22.3 Så længe Projektselskabet ejer en eller flere ejerlejligheder, vælger Projektselskabet en revisor. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden Projektselskabets samtykke.
- 22.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 22.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 22.6 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 22.7 Når indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

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

Den til enhver tid værende ejer af Almenboligejerlejligheden kan alene pålægges bod, såfremt ejeren heraf tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i Ejendommen.

- 23.2 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.
- 23.3 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, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 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. Der kan ikke ske eksklusion af ejeren af Almenboligejerlejligheden, da frasalg af almene boligorganisationers ejendom kun kan ske i de i almenboliglovgivningen nævnte tilfælde.
- 24.2 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.

- 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. KAPITALFORHOLD

- 25.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til Ejerforeningens udgifter.
- 25.2 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være kassereren og administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.
- 25.3 Bestyrelsen har mandat til at oprette en kassekredit til foreningens drift på maksimalt 25% af det samlede årlige budgetterede medlemsbidrag.

26. GRUNDFOND

- 26.1 Foreningen skal ikke have en grundfond til bestridelse af fælles udgifter.
- 26.2 Uanset §§ 25 og 27.1, er fra Ejerforeningens stiftelse etableret en grundfond for Boligejerlejlighederne til brug for omkostningerne til deres andel af fremtidige vedligeholdelsesprojekter.
- 26.2.1 Bidrag til grundfonden fordeles efter forholdsmæssigt fordelingstal blandt Boligejerlejlighederne, og Generalforsamlingen fastsætter hvert år særskilt det årlige bidrag blandt Boligejerlejlighederne, ifm. godkendelse af budgettet for Ejerforeningen på generalforsamlingen. Godkendelse af bidraget sker ved simpelt flertal efter fordelingstal blandt Boligejerlejlighederne.

27. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

- 27.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 27.2 Til dækning af Ejerforeningens fælles udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for Ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, et årligt fællesbidrag. Det er alene udgifter, som relaterer sig til Ejendommen, der afregnes efter fordelingstallet. Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget, jf. dog § 27.3.
- 27.3 Ejerlejlighedsejerne er forpligtet at betale medlemsbidrag fra det tidspunkt, hvor der foreligger en midlertidig ibrugtagningstilladelse til deres respektive ejerlejligheder.
- 27.4 Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvis eller månedsvis forud til kassereren eller til Ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 27.5 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke, uden godkendelse på en generalforsamling, samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

28. TINGLYSNING OG PANT

- 28.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Ejerlejlighederne.
- 28.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt Projektselskabet, så længe Projektselskabet, eller en senere erhverver af samtlige Projektselskabets ejerlejligheder, ejer en eller flere af Ejerlejlighederne.
- 28.3 Påtaleberettiget er endvidere de enkelte ejere, hvor dette fremgår af vedtægternes bestemmelser.
- 28.4 For ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos en ejer, tinglyses vedtægten pantstiftende med kr. 50.000 i ejerlejlighed 1-31 og på stiftelsestidspunktet med kr. 500.000 samlet for Vilvordevej 70A-70R (ejerlejlighed nr. 33). Den tinglyste sikkerhed i Almenboligejerlejligheden (Ejerlejlighed nr. 33) skal dog til enhver tid svare til den tinglyste sikkerhed pr. m² bolig i Boligejerlejlighederne afrundet til nærmest 100.000 (på stiftelsestidspunktet (50.000 kr. * 31 / 4.714 m²)*1.517 m² = kr. 487.801, afrundet til kr. 500.000).
- 28.5 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.

29. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder

- 29.1 Indvendig vedligeholdelse og modernisering af hver enkelt ejerlejlighed påhviler den til enhver tid værende ejer af Ejerlejligheden.
- 29.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås: Maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds, indvendig side af døre og vinduer inkl. smøring og justering af døre og vinduer, alt udstyr, som udelukkende tjener Ejerlejlighedens drift (herunder elektriske installationer, fjernvarme og vandinstallationer, ventilationsanlæg, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, sanitetsinstallationer, tilgangs- og afgangsrør ud til fællesstammer), samt anden vedligeholdelse, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile en lejer at vedligeholde og forny.
- 29.3 Elevator beliggende i Vilvordevej 70 F-K (Almenboligejerlejligheden) tjener dels Parkeringskælderens og dels beboerne Almenboligejerlejligheden. Iht. § 8, skal Licensejerne betale ½ af udgifterne til elevatoren. Den anden ½ af udgifterne forbundet med drift og vedligeholdelse af elevatoren afholdes af den til hver tid værende ejer af Almenboligejerlejligheden. Ejerforeningen indgår og tegner alt drift og vedligeholdelse og afregner løbende ½ overfor ejeren af Almenboligejerlejligheden og ½ overfor Licensejerne.
- 29.4 De til enhver tid værende ejerlejlighedsejere er berettiget og forpligtiget til henholdsvis at få og give adgang til deres respektive ejerlejligheder, til brug for den anden ejerlejlighedsejers inspektion og vedligeholdelse af installationer, der er beliggende helt eller delvist i den anden parts ejerlejlighed. Adgang skal ske med rimeligt varsel og under fornøden hensyntagen til den anden ejerlejlighedsejers rettigheder og private råderum. Er ejerlejligheden udlejet, skal varslingen og adgangen ske i overensstemmelse med gældende regler i lejelovgivningen – herunder lejeleven, almenlejeleven eller erhvervslejeleven – alt efter lejeforholdets karakter.
- 29.5 I tilfælde af akut behov, hvor forsinket adgang vil medføre risiko for skade på ejendom eller person, kan adgang ske uden forudgående varsel, i det omfang lovgivningen tillader det.
- 29.6 Vedligeholdelse og fornyelse skal ske således, at Ejerlejlighedernes og Ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig. Ejerlejlighedsejerne har således pligt til at sikre, at bebyggelsen overalt fremtræder i velvedligeholdt og præsentabel stand. Ændringer af Ejendommens ydre, herunder ændringer i materiale- og farvevalg, må ikke foretages uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan udarbejde en design- og vedligeholdelsesmanual, hvor farvekoder, malingstype, hegnstyper og hække i skel beskrives. Bestyrelsen kan uanset ovenstående ikke give tilladelse til opsætning af faste hegn, markiser, paraboler, udendørs lamper, trampoliner etc.

Øvrig vedligeholdelse af Ejendommen

- 29.7 Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen, herunder klimaskærmen, udvendige trapper, tag, facade, vinduer, døre m.v., bærende konstruktioner, tekniske installationer, sokkel, fundament, tag på etageejendom, terrassedæk, trapper og kælderarealer, cykelparkering mv. er ejerforeningens vedligeholdelse.

Vedligeholdelse af de Udvendige E/F-fællesarealer, Øvrige E/F-fællesarealer og fællesinstallationer

- 29.8 Vedligeholdelse og fornyelse af de Udvendige E/F Fællesarealer, Øvrige E/F-fællesarealer og fællesinstallationer, hvortil der ikke er underlagt eksklusive brugsrettigheder (herunder Orangeri, Legeplads, Park og Sø), afholdes af Ejerforeningen i fællesskab i det omfang Parkeringskælderens vedligehold ikke er overladt til Licensejerne, jf. § 8. Udvendige E/F-fællesarealer eller Øvrige E/F-fællesarealer som er underlagt eksklusive brugsrettigheder skal opretholdes i den stand de er afleveret, og vedligeholdes og fornyes af den respektive rettighedshaver, sådan at byggeriet fremstår velvedligeholdt.
- 29.9 Forsynsledninger, stikledninger og lignende fællesinstallationer vedligeholdes og fornyes af Ejerforeningen.

Tilsidesættelse af vedligeholdelsesforpligtelsen og adgang

- 29.10 Ejerlejlighederne skal fremstå i pæn og velvedligeholdt stand.
- 29.11 Hvis en ejerlejlighed eller bygningsdele, der økonomisk henhører under en ejerlejlighed groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist. 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.
- 29.12 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger. Adgang skal ske med rimeligt varsel og under fornøden hensyntagen til den anden ejerlejlighedsejers rettigheder og private råderum. Er ejerlejligheden udlejet, skal varslingen og adgangen ske i overensstemmelse med gældende regler i lejelovgivningen – herunder lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven – alt efter lejeforholdets karakter.
- 29.13 I tilfælde af akut behov, hvor forsinket adgang vil medføre risiko for skade på ejendom eller person, kan adgang ske uden forudgående varsel, i det omfang lovgivningen tillader det.
- 29.14 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.
- 29.15 Misbrug af den fælles brandvej pålægges afgift i henhold til skiltning.

30. TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPILGTEN

- 30.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 7 eller 29 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

Bilag

- 3.3 Ejerforeningen Vilvordevej 70-78's område, herunder Udendørs E/F Fællesarealer
- 8.2 Oversigtsplan for parkeringskælder incl. cykelparkering
- 8.2.1 Rammer og Regler for parkering i parkeringskælderen Vilvordevej 70
- 11.1 Husorden

Således vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling den 18. juni 2025