

## Indhold

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse .....	3
§ 2. Generalforsamling .....	3
§ 3. Simpelt flertal .....	3
§ 4. 2/3-flertal .....	3
§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal .....	4
§ 6. 9/10-flertal .....	4
§ 7. Vetoret .....	4
§ 8. Generalklausul .....	5
§ 9. Ordinær generalforsamling .....	5
§ 10. Forslag .....	5
§ 11. Ekstraordinær generalforsamling .....	6
§ 11 a. Elektronisk generalforsamling .....	6
§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt .....	7
§ 13. Dirigent og referat .....	8
§ 14. Bestyrelsen .....	8
§ 15. Bestyrelsens møder .....	9
§ 16. Bestyrelsens pligter .....	9
§ 16 a. Bidrag til fællesudgifter .....	10
§ 16 b. Forbrugsregnskab m.v. ....	10
§ 17. Kommunikation med ejerne .....	10
§ 18. Administration .....	11
§ 19. Tegningsret .....	11
§ 20. Revision .....	11
§ 21. Årsregnskab .....	11
§ 21a. Benyttelse .....	12
§ 22. Bod .....	12
§ 23. Eksklusion .....	12
§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser .....	13
§ 25. Kapitalforhold .....	13
§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt .....	14
§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt .....	14
§ 27 a. Ejernes moderniseringer .....	15
§ 28. Skader på ejendommen .....	16

§ 29. Adgang og retablering.....	16
§ 30. Udlejning.....	17
§ 30 a. Kæledyr .....	17
§ 30 b. Pulterrum.....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
§ 30 c. Parkering .....	18
§ 30 d. Garager .....	18
§ 31. Sikkerhedsstillelse.....	19

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

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Skotgården og dens hjemsted er Gentofte Kommune.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom matr.nr. 11 bt Ordrup og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, 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. Garageejerlejligheder kan kun ejes af ejere af beboelsesejerlejligheder i ejerforeningen. Såfremt en ejer af en garageejerlejlighed sælger sin beboelsesejerlejlighed, er ejeren samtidig forpligtet til at afhænde garageejerlejligheden med samme skæringsdato. Garageejerlejligheder har intet selvstændigt fordelingstal, og har ikke selvstændig stemmevægt på generalforsamlingen.

Stk. 5. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (så 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. Ejers en ejerlejlighed af flere, hæfter disse indbyrdes direkte og solidarisk overfor ejerforeningen.

## § 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 vedtægts §§ 4-6.

## § 4. 2/3-flertal

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

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Begrænsning af ejerens ret til at holde kæledyr, jf. § 30 a
- 4) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 5) 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, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

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

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

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

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

Stk. 3. Beslutning om foreningens opløsning eller om salg eller pantsætning af fælles bestanddele kan vedtages med tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, såfremt mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen.

### § 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, indkalder bestyrelsen inden 8 uger til ekstraordinær generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

### § 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser 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 vedtægtens §§ 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. Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i København eller Gentofte. Dagsorden for ordinær generalforsamling 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) Forslag efter § 10.
- 5) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen og eventuelle suppleanter.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 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. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

## § 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Som en del af forslaget, skal forslagsstiller oplyse om motivation for at stille forslaget samt økonomi og konsekvenser ved gennemførelse af forslaget, så generalforsamlingen på et fuldt oplyst grundlag kan træffe beslutning herom.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen eller foreningens administrator i hænde senest 1. marts.

Forslag inkl. nødvendige bilag m.v. bør gøres tilgængelige for ejerne samtidig med indkaldelsen.

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  $\frac{1}{4}$  af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 4) Administrator finder anledning til det.

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

Stk. 3. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske senest 8 uger efter modtagelse af begæring i henhold til § 11, stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag. Indkaldelse i henhold til § 11, stk. 1, nr. 3 skal indeholde referat af den tidligere afholdte generalforsamling.

Stk. 5. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 6. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen kan beslutte, at en ekstraordinære generalforsamling til opfyldelse af § 5 ikke afholdes som en fysisk generalforsamling. Det gælder dog kun i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi  $\frac{2}{3}$  af medlemmerne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til medlemmerne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde referat af beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter.

Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til medlemmerne senest en uge efter afstemningens afslutning.

### § 11 a. Elektronisk generalforsamling

Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at ejerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan ejerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder ejernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke ejere, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Ejerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 6. En ejer har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere ejere i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 7. Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har ejerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8. I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk 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 eller en fysisk person, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Der er ikke begrænsninger på, hvor mange stemmer en ejer kan repræsentere i henhold til fuldmagt.

Stk. 3. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt anses for gyldige, også med hensyn til den anden generalforsamling.

Stk. 4. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

Stk. 5. Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning.

### § 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 bestyrelsens tilstedeværende medlemmer. Referatet gøres tilgængeligt for ejerne efter generalforsamlingens afholdelse.

### § 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges ét bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

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

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald. Udtræder et bestyrelsesmedlem af bestyrelsen, indtræder en suppleant indtil førstkommande generalforsamling.

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

Stk. 5. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3 efter indkaldelse af suppleant, skal bestyrelsen snarest supplere sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte, så antallet stadig andrager mindst 3. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.



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

### § 15. Bestyrelsens møder

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

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

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

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

Stk. 5. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

### § 16. Bestyrelsens pligter

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

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

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
  - 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
  - 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
  - 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring) samt anmelde skader til forsikringsselskabet, hvis skaden er dækningsberettiget, uanset hvor skaden er sket.
  - 5) Renholdelse samt snerydning og glatførebekæmpelse 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.
  - 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- Stk. 3. Bestyrelsen antager en administrator til at bidrage med varetagelsen af foreningens daglige drift.
- 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.

### *§ 16 a. Bidrag til fællesudgifter*

Bidrag til fællesudgifter forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Stk. 2. Bidragets størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår, der viser foreningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på ejerne af beboelsesejerlejligheder i forhold til fordelingstal. Dog undtaget udgiftsposter, der fordeles på baggrund af de enkelte ejeres forbrug.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen fastsatte bidrag til fællesudgifter opkræves indtil generalforsamlingen træffer ny beslutning om bidragets størrelse.

Stk. 4. Såfremt en ejer foretager ændringer i sin ejerlejlighed, som medfører en forøgelse af foreningens udgifter, påhviler det ejeren af den pågældende ejerlejlighed at betale merudgiften overfor ejerforeningen.

Stk. 5. Garageejerslejligheder betaler et månedligt bidrag, der androg kr. 125,00 for hver enkelt garageejerslejlighed pr. 1. januar 2006. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Hver den 1. januar reguleres bidraget med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Bidraget reguleredes første gang den 1. januar 2007. Ejerforeningen er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden. Beløbet forfalder til betaling den 1. i hver måned. Udover et fast månedligt bidrag betaler hver garageejerslejlighed udgiftsposter, der fordeles på baggrund af de enkelte ejeres forbrug, herunder til el og varme.

Stk. 6. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling af pligtige pengeydelse, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens regler.

### *§ 16 b. Forbrugsregnskab m.v.*

Udgifter til varme fordeles efter individuelle forbrugsmålere.

Stk. 2. Ejendommens forbrugsregnskab udarbejdes af en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber.

Stk. 3. Alle øvrige udgifter til ejendommens opvarmning, herunder fællesrummenes, og forsyning med varmt vand, ejendommens vand, gas- og elforbrug, alt for så vidt betaling ikke sker på grundlag af særskilte målere for hver enkelt ejerlejlighed, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlægget og driften heraf, pålignes samtlige medlemmer forholdsæssigt på grundlag af ejerlejlighedernes fordelingstal.

Stk. 4. Aconto indbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos medlemmerne samtidig med opkrævning af bidrag til fællesudgifter.

Stk. 5. Aconto bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen efter hvert regnskabsår.

## **§ 17. 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 m.v., 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 administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

## § 18. Administration

Ejendommens daglige drift varetages af en administrator, der vælges af bestyrelsen.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af bestyrelsen.

## § 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage tegningsret til administrator eller advokat, herunder til tinglysningsekspeditioner.

## § 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Valget gælder indtil en generalforsamling vælger ny revisor.

Stk. 2. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, 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. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med revisors påtegning.

Stk. 4. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

#### *§ 21a. Benyttelse*

Medlemmer og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler, der fremgår af ejendommens husorden.

Stk. 2. Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse af én familie.

Stk. 3. Skilte og reklamer må ikke anbringes på ejendommen uden bestyrelsens samtykke.

#### **§ 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, herunder ved grov overtrædelse af husordenen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

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.

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 lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsig eller ophæve lejemålet.

## § 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til varmekonsum, 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.

## § 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af ejendommens døre, vinduer, ruder, elevatorer, centralvarmeanlæg, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder samt desuden vedligeholdelse af radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere og vandmålere inde i ejerlejlighederne. Ejerforeningen foretager derudover forsvarlig fornyelse af altaner. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Stk. 2. Skal ejerforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed, er ejeren forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres. Har ejeren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal ejeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for retableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 3. 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. 4. 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.

Stk. 5. Vedligeholdelsespligt som anført i stk. 1-4 er kun omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, såfremt en ejer ikke har gjort indgreb i bygningsdelene eller installationerne i forbindelse med udførelse af forandringer i sin ejerlejlighed eller øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret, jf. § 27 a, stk. 6.

## § 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret fx pulterrum, terrasser, haver eller garager, jf. § 30 c. Pligten omfatter maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, døre i lejligheden, herunder døre mod fællesareal, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, fejlstrømsafbrydere og andre elektriske installationer, samt tillige toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger samt alle inddækninger af rør og andre fællesinstallationer, der går gennem væg mellem to lejligheder eller etageadskillelse. Ved inddækning skal forstås konstruktioner, der i form af fx nedsænkede lofter, køkkenelementer eller rørkasser skjuler installationer som fx faldstammer, gulvafløb, forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. De nævnte installationer skal for ejerens regning kunne gøres frit tilgængelig uden omkostninger for ejerforeningen fx i tilfælde, hvor det er påkrævet at vedligeholde eller udskifte disse installationer.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer indvendigt. Ejeren er forpligtet til at benytte maling med den farvekode, der fremgår af husordenen. Al vinduespudsning af ejerens vinduer påhviler ejeren. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle

særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejeren skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende myndighedskrav.

Stk. 4. 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. 5. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 6. Ejeren er erstatningsansvarlig på objektivet grundlag for skader forårsaget af installationer, som denne eller tidligere ejere har foretaget.

#### *§ 27 a. Ejernes moderniseringer*

En ejer er berettiget til at foretage forandringer inde i sin ejerlejlighed, jf. dog stk. 2. En ejer må dog ikke lade foretage opsætninger, reparationer eller ændringer, der ændrer ejendommens fremtræden udadtil eller foretage indgreb i fælles bestanddele. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, Alment teknisk fælleseje, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Alt autoriseret arbejde skal kunne dokumenteres udført af autoriserede håndværkere. De ønskede forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes. Anmeldelsen skal indeholde fornødent tegningsmateriale samt en beskrivelse af omfanget af de ønskede moderniseringsarbejder.

Stk. 2. En ejers ret til at foretage forandringer inde i sin ejerlejlighed, giver ikke ret til at foretage forandringer af fælles bestanddele. Forandringer af fælles bestanddele må ikke foretages uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Dette gælder også forandringer af ejerlejlighedens gulve, lofter og vægge.

Stk. 3. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller 3. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen kan kræve, at ejeren bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Såfremt foreningen må afholde omkostninger til undersøgelse og kontrol af ejerens foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af ejeren.

Stk. 4. Ejere i omkringliggende lejligheder er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt, for at udføre forandringen, jf. dog § 29, stk. 3 og 6.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6. Foretager en ejer forandringer, der medfører ændringer af ejendommens fælles bestanddele eller fælles installationer omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt i § 26, overtager ejeren den fremtidige vedligeholdelsespligt for disse konkrete bygningsdele eller installationer, så disse ikke længere hører under ejerforeningens vedligeholdelsespligt, men er omfattet af ejerens vedligeholdelsespligt.

## § 28. Skader på ejendommen

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade. Tilsvarende gælder såfremt forandringer foretaget af en ejer efter § 27 a medfører skade, hvorfor den part der har foranlediget forandringerne udført er ansvarlig for sådanne opståede skader. Det fritager ikke ejeren for ansvar, hvis foreningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge en ejer at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger for skader, som ejeren er ansvarlig for.

Stk. 2. Ejeren er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skader forårsaget af installationer, som denne eller tidligere ejere har foretaget.

Stk. 3. Ejerforeningen hæfter ikke for kosmetiske forskelle mellem skadede og ubeskadigede fliser, klinker, glas og sanitet, der måtte opstå ved udbedring af skader i lejlighederne.

## § 29. Adgang og retablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 2 uger, såfremt der er tale om iværksættelse af arbejder i lejligheden, hvorefter ejeren skal give adgang kontinuerligt indtil arbejdet er færdigt. Såfremt der er tale om besigtigelse eller lignende, hvor ejerforeningen kun har brug for adgang i kort tid og som ikke er til væsentlig ulempe for ejeren, kan ejerforeningen kræve adgang med et passende kortere varsel.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den adgangsgivende ejer væsentlige ulemper. Den adgangskrævende ejer skal give et skriftligt varsel på 2 uger. Der skal ske fuldstændig retablering af lejligheden, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de andre lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse.

Stk. 3. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af moderniseringer i sin lejlighed, som ikke påfører den adgangsgivende ejer væsentlige ulemper. Den adgangskrævende ejer skal give et skriftligt varsel på 6 uger. Der skal ske fuldstændig retablering. Vurderer den adgangsgivende ejer, at de ønskede følgearbejder vil medføre væsentlige ulemper, kan vedkommende gøre indsigelse mod adgangsvarslingen inden 3 uger efter varslingens fremkomst. Fremkommer den adgangsgivende ejer med indsigelse mod adgangsvarslingen, skal følgearbejdet udskydes, indtil der er opnået enighed mellem parterne, eller det er fastslået at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen og den adgangsgivende ejer kan kræve, at den adgangskrævende ejer bekoster udarbejdelse af rapporter til



dokumentation for forandringens forsvarlighed. Såfremt foreningen eller den adgangsgivende ejer må afholde omkostninger til undersøgelse og kontrol af den adgangskrævende ejers foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af den adgangskrævende ejer.

Stk. 4. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 5. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 6. Vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som ejerforeningen skal udføre i henhold til § 26 eller en ejer skal udføre i henhold til § 27a, må ikke medføre forandringer i den pågældende ejers eller nabos lejlighed, medmindre forandringen er nødvendig for fagligt korrekt udførelse og ikke er til brugsmæssig gene for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 7. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 eller 3 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, hvor retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kan den berørte ejer kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

### § 30. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger. Ejeren har ansvaret for oplysning samt ajourføring af e-mailadresser både ejers egen og lejers.

Stk. 2. Ejeren er forpligtet til at udlevere ejerforeningens husorden til lejeren samtidig med indgåelse af lejekontrakt, samt sørge for at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler og bestemmelser, som beboere i ejerforeningen skal respektere.

Stk. 3. Ejeren er forpligtet til at fremsende kopi af lejekontrakt ved påkrav fremsendt af bestyrelsen.

Stk. 4. Ved lejerskifte er bestyrelsen berettiget til at opkræve ejeren et indflytningsgebyr til generel dækning af flytteskader påført ejendommen. Indflytningsgebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 5. Ejerforeningen har truffet beslutning om at begrænse korttidsudlejning. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. En ejer er kun berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår.

#### § 30 a. Kæledyr

Det er tilladt at holde mindre kæledyr så som hunde, katte, stuefugle, akvariefisk, kaniner, marsvin og andre små dyr.

Stk. 2. Der må kun holdes én hund eller én kat pr. lejlighed. Akvariefisk, stuefugle og dyr i bur, så som kaniner og hamstre må holdes i begrænset omfang.

Stk. 3. Det er ikke tilladt at holde slanger, reptiler, edderkopper og mere eksotiske dyrearter.

Stk. 4. Af hensyn til bestyrelsens tilsynspligt med overholdelse af husordenens bestemmelserne, skal beboere, der ønsker at holde hund eller kat, henvende sig til Administrationen for registrering af kæledyr. Ved anskaffelse af hund eller kat skal ejeren henvende sig til Administrationen med oplysninger om dyrets art. For hundes vedkommende skal der fremsendes dokumentation for godkendt hundeforsikring.

Stk. 5. Ved overtrædelse af reglerne i § 30 a om kæledyr kan Administrationen efter mindst 2 skriftlige påtaler inden for et halvt år inddrage tilladelsen til hold af kæledyr.

Stk. 6. Bestyrelsen kan desuden inddrage tilladelsen til at holde kæledyr, hvis kæledyret af anden grund er til gene.

Stk. 7. Når bestyrelsen inddrager tilladelsen til at holde kæledyr, skal ejeren straks sørge for at kæledyret fjernes fra ejendommen. Ejeren skal endvidere erstatte ejerforeningen ethvert tab, herunder enhver positivt afholdt omkostning ved kæledyrets fjernelse.

#### *§ 30 c. Parkering*

Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede køretøjer indtil 3500 kg. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne og lignende.

Stk. 2. Det er forbudt at parkere biler og motorcykler i gården af hensyn til krav fra brandmyndighederne.

Stk. 3. Brugsret til parkeringspladserne tilkommer kun ejere af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

#### *§ 30 d. Garager*

På ejendommens areal er der opført i alt 7 garager.

Stk. 2. Garagerne må ikke benyttes erhvervsmæssigt. Undtaget herfra er udlejning til personer, som er ejer af indregistreret motorkøretøj og samtidig har fast opholds- og bopælsadresse i Ejerforeningen Skotgården.

Stk. 3. Den til enhver tid værende ejer skal månedligt betale et bidrag til ejerforeningen fastsat i henhold til tinglyst deklaration på garagen, jf. tillige § 16 a. Udgifter til forbrug af el betales af brugeren ifølge forbrugsmålere.

Stk. 4. Al ind- og udvendig vedligeholdelse af garagerne, herunder fornøden fornyelse påhviler den til enhver tid værende ejer. Dog forestår ejerforeningen fornøden vedligeholdelse af endegavlens murværk.

Stk. 5. Iværksættelse af udvendig vedligeholdelse skal nøje følge de af bestyrelsen fastsatte retningslinjer, herunder i relation til udseende, materiale- og farvevalg.

Stk. 6. Bestyrelsen kan til enhver tid kræve udvendig vedligeholdelse udført med et varsel på 1 måned, så garagernes samlede udseende altid fremtræder velvedligeholdt og ensartet.

Stk. 7. Såfremt en ejer af en garage ikke opfylder de stillede krav inden for fristen er bestyrelsen berettiget til at lade den fornødne vedligeholdelse udføre for ejerens regning.

Stk. 8. Såfremt en ejer misligholder sin vedligeholdelsespligt og efterfølgende ikke refunderer ejerforeningens udgifter til at foretage den i stk. 7 anførte vedligeholdelse, misligholder sine betalingsforpligtelser i øvrigt eller benytter garagen i strid med stk. 2 eller 3, kan bestyrelsen ekskludere medlemmet og kræve bortsalg af garagen.

### § 31. Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem ejerpantebrev, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen, og som henligger i foreningen som håndpant.

Stk. 2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder og servitutter, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Stk. 3. Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

Stk. 4. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantestiftelsen.

Stk. 5. Auktionskøber har pligt til på ny at tinglyse ejerpantebrev på 1. prioritet, hvis pantet slettes på tvangsauktion.

*Nærværende vedtægt er tinglyst på ejerforeningens hovedejendom og tilhørende ejerlejligheder med dato/løbenummer: 17.08.2023-1015049407.*

*Tinglysningsretten har i sin tinglysning afvist vedtægtens §27 (fsva. altaner) og § 30 b, da Tinglysningsretten mener, at bestemmelserne indeholder et væsentligt indgreb i ejernes særråden, yderligere forpligtigelser og samtlige/de berørte ejere ikke har underskrevet anmeldelsen i rollen "Ejer" eller godkendt bestemmelsen på foreningens generalforsamling. Disse bestemmelser er således fjernet fra nærværende vedtægt.*

# PENNEO

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

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

## Lene Bangshøi Olesen

### Underskriver

På vegne af: 3902 - E/F Skotgården

Serienummer: 52683178-e334-4e95-8f57-987c6746505d

IP: 212.93.xxx.xxx

2023-10-27 12:09:33 UTC



## Henrik Bay

### Underskriver

På vegne af: 3902 - E/F Skotgården

Serienummer: d1b5625d-2d3b-48ab-90f4-b0e6587c8b64

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-10-30 08:30:39 UTC



## Line Bjørg Jensen

### Underskriver

På vegne af: E/F Skotgården

Serienummer: 36370a2d-9593-4436-8a37-74a91909dfbc

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-11-10 11:42:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1FDGU-NDTTE-W1G55-2EZMA-ZJ257-6Y5VJ

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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