

Ekstraktudskrift af
VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Blommehaven

Maj 2006

Revideret på generalforsamlingen i april 2010

Revideret på generalforsamlingen i april 2012

Revideret på generalforsamlingen i september 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Navn	Side 3
2. Hjemsted og værneting	Side 3
3. Formål	Side 3
4. Medlemskreds	Side 3
5. Hæftelsesforhold	Side 4
6. Generalforsamling	Side 4
7. Indkaldelser til generalforsamling m.v.	Side 5
8. Ekstraordinær generalforsamling	Side 5
9. Stemmeret m.v.	Side 6
10. Bestyrelsen	Side 6
11. Bestyrelsesmøder	Side 7
12. Administrator	Side 7
13. Tegningsret	Side 8
14. Årsregnskab	Side 8
15. Revision	Side 8
16. Kapitalforhold	Side 8
17. Grundfond	Side 9
18. Budget og medlemsbidrag	Side 9
19. Antenneforhold	Side 9
20. Vedligeholdelse, modernisering m.v.	Side 10
21. Ordensforskrifter	Side 11
22. Udlejning og fremleje	Side 12
23. Misligholdelse	Side 12
24. Opløsning	Side 13
25. Panteret	Side 13
26. Påtaleret	Side 13
27. Tinglysning	Side 14
28. Bilag	Side 14

1. Navn

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Blommehaven", beliggende Blommehaven 1-76, 4600 Køge.

2. Hjemsted og værneting

- 2.1 Foreningen hjemsted er Køge Kommune
- 2.2 Foreningen værneting er Køge for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighederne. Foreningen ved dennes formand er som sådan procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggende.

3. Formål

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen del 3 af matr.nr. 33 b Ølby By, Højelse, beliggende Blommehaven 1-76, 4600 Køge, og varetage medlemmernes fælles anliggende, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægt at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

4 Medlemskreds

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af lejlighederne i ovennævnte ejendom.

Ejerne af lejligheder er berettiget til at videreopdele deres ejerlejlighed, således at det til lejligheden hørende værelse beliggende adskilt fra hovedlejligheden overføres til en anden ejerlejlighed i foreningen.

Videreopdeling kan kun ske under forudsætning af, at omkostningerne her til afholdes af den pågældende ejer, og under forudsætning af at summen af fordelingstallene for de nye ejerlejligheder svarer til fordelingstallet for den ejerlejlighed, der er opdelt og den ejerlejlighed til hvilken den udskilte del er overført.

Hvis videreopdelingen af en ejerlejlighed kræver indgreb i fællesejendommen, skal ejerforeningens samtykke indhentes.

- 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 overtagelsesdagen.

En ejer af flere ejerlejligheder er endvidere berettiget til at sammenlægge ejerlejlighederne under den forudsætning af, at fordelingstallet og det pantstiftede beløb for den sammenlagte lejlighed svare til summen af de sammenlagte lejligheder.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.
- 4.5 Til hver beboelseslejlighed hører et pulterrum. Dette pulterrum, der hører til en lejlighed første gang, ejerlejligheden sælges, skal – medmindre foreningen har anvist et andet pulterrum – til stadighed høre til ejerlejligheden.

Foreningen fører register over hvilke pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

- 4.6 Ejerforeningen kan på Ejendommens friarealer udlægge et areal til individuel dyrkning af grøntsager/blomster á la minikolonihaver og de enkelte lejligheder kan i så fald – efter retningslinjer udarbejdet af bestyrelsen – tildeles et areal.

5. Hæftelsesforhold

- 5.1 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.
- 5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 5.3 Ejendommens og de enkelte ejerlejligheders fordelingstal er fastsat således, at hver bruttoetagemeter udløser et fordelingstal på 1.

6. Generalforsamling

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest 14 dage efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

- 6.4 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Fremlæggelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 4. Fremlæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 6. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
 7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
 8. Valg af administrator.
 9. Behandling af indkomne forslag.
 10. Eventuelt.
- 6.6 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.
- 6.7 I en af bestyrelsens autoriserede protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.
- 7. Indkaldelse til generalforsamling m.v.**
- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med varsel på mindst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest 2 uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes.
- 8. Ekstraordinær generalforsamling**
- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning hertil, *når* det til behandling af et givent emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller *når* administrator forlanger dette.

- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på 2 uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9 Stemmeret

- 9.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

- 9.2 Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.
- 9.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 9.4 Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer, istandsættelser eller salg af fælles bestanddele og tilbehør, eller til enhver beslutning, som måtte medføre en ændring af udenomsarealerne eller bygningernes ydre fremtoning i forhold til det projekterede, således som disse fremstod ved ibrugtagningen, kræves, at mindst 75 % af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 75 % af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 75 % af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes en ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 75 % af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som antal.

10. Bestyrelsen

- 10.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer.
- Desuden vælges 2 suppleanter.
- 10.2 Valgbare er foreningens medlemmer og medlemmer af disses husstand, der tillige er nærtstående.
- 10.3 Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år og 3 bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år.
- 10.4 Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges med formand og næstformand.
- 10.5 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungere til næste generalforsamling.

- 10.6 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

- 10.7 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift jf. punkt 12.

11. Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes en anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begære dette.
- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede.
- 11.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 11.4 I en af bestyrelsens autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

12. Administrator

- 12.1 Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.
- 12.2 Efter at beslutningen om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 6 måneder til den 1. i en måned.
- 12.3 Opsigelse fra administrators side kan ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisorerens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

13 Tegningsret

- 13.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- 13.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

14 Årsregnskab

14.1 Foreningens årsregnskab er kalenderåret.

14.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

15 Revisor

15.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

15.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

15.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

15.4 Der føres revisorprotokol.

I forbindelse med beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revision finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

16. Kapitalforhold

16.1 Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond, jf. punkt 17 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

16.2 Under punkt 16.1 skal foreningen opkræve et årligt driftsbidrag hos medlemmerne over driftsbudgettet baseret på en forsvarlig langfristet vedligeholdelsesplan af foreningens ejendom, hvilken vedligeholdelsesplan vedlægges disse vedtægter som **bilag 1**. På tidspunktet for stiftelsen af foreningen er det beregnet, at foreningen skal opkræve kr. 38 pr. m² for at kunne vedligeholde og opspare til en forsvarlig vedligeholdelse.

16.3 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

16.4 Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

16.5 Der opbevares hos formanden en liste over ejerforeningens indkøbte maskiner, værktøj, lyskæder, litteratur mv.

17 Grundfond

- 17.1 Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jf. punkt 3.2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien. Dersom der akkumuleres et beløb, som andrager 4 % af den samlede ejendomsværdi for ejendommen, ophører henlæggelsen af midler.
- 17.2 Midlerne i grundfonden anvendes til større vedligeholdelsesudgifter der ikke er omfattet af den almindelige vedligeholdelse, som ejerforeningen udfører i henhold til de på generalforsamlingerne vedtagne budgetter. På generalforsamlingen fremlægges selvstændigt regnskab for fonden.

18. Budget og medlemsbidrag

- 18.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 18.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 18.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 18.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke, uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 18.5 Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hvert medlem indbetaler á conto et af administrator fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

19. Antenneforhold

- 19.1 Hvis et medlem vil have andre antenner end det fælles installerede antenneanlæg, skal man kunne overholde nedenstående retningslinjer:
- Medlemmet forestår selv alle udgifter,
 - Antennerne må ikke virke generende for bygningernes arkitektur og for andre beboere,
 - På altan skal antenner monteres på indvendig side og under niveau af rækværk, så de ikke er synlige for forbipasserende,
 - På terrasse skal det være den "firkantede" model af mærket SlimSat SA60 med målene 475x259x74 mm eller lignende,
 - Begge modeller skal være af neutral farve, dvs. hvid eller lysegrå.
- 19.2 Der er installeret fælles antenneanlæg på foreningens ejendom til modtagelse af radio-/tv-signaler. Tilslutningsafgift og driftsudgifter hertil betales

af de medlemmer, som kan modtage signalerne. Tilslutningsafgiften og driftsudgiften opkræves foreningen over ejendomsskattebilletten, hvilken udgift foreningen opkræver forholdsmæssigt for de enkelte tilsluttede medlemmer. Foreningen er dog om muligt berettiget til at lade tilslutningsafgiften og driftsomkostningerne opkræve direkte hos det individuelle medlem.

20. Vedligeholdelse, modernisering m.v.

- 20.1 Den nødvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer. Den udvendige renholdelse af vinduer i ejerlejlighederne påhviler de enkelte medlemmer.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift, jf. pkt. 3.2.

Foreningen er forpligtet til at vedligeholde og modernisere, således at bebyggelsen og fællesarealerne, der ikke er udlagt som friarealer, fremstår vel vedligeholdt. Friarealerne udlægges som engarealer og skal bibeholdes således.

Foreningen kan etablere fælles grill-plads eller andre kreative områder i rimelig afstand til den på foreningens ejendom beliggende bebyggelse.

- 20.2 Ved indvendig vedligeholdelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, som den indvendige side af døre og vinduer, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.

Vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder påhviler foreningen.

- 20.3 Ved modernisering forstås, at et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, herunder etablere, flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndighederne eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

- 20.4 Såfremt foreningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.

- 20.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for

medlemmets regning. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

- 20.6 Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 20.7 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 1 bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.
- 20.8 Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands-, og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Ejerforeningen er berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m.v.
- 20.9 Bestyrelsen kan give tilladelse til, at der ved de enkelte lejligheder etableres altan, eller for så vidt angår stuelejlighederne etableres en terrasse. Ejere på 1. og 2. sal har mulighed for at opsætte én altan. Mål på altanen skal være 1,4x2,2 m., og udføres i galvaniseret stål med værn i 8 mm hærdet glas i en semitransparent nuance, altandækket skal udføres i lærketræ eller anden træsort. Det er ejeren der er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af altanen. Stuelejlighederne har mulighed for at etablere én terrasse. Målet på terrassen mål skal være 3x3 m, terrassedækket skal udføres i lærketræ eller anden træsort, farven bør holdes i en brun nuance. På de 2 sider af terrassen placeres plantekasser, udført i galvaniseret stål, den ene plantekasse skal udføres med espalier. Terrassen placeres i lighed med de eksisterende terrasser. Det er ejeren der er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af terrassen. På foreningens hjemmeside vil en situationsplan være tilgængelig, der viser terrassernes placering.
- 20.10 Såfremt der ved de enkelte lejligheder er eller bliver etableret altan, eller for så vidt angår stuelejlighederne er eller bliver etableret en terrasse, er enhver vedligeholdelse eller modernisering af disse ejerforeningen uvedkommende. Omkostningerne til vedligeholdelse og modernisering af altaner/terrasser afholdes således af de enkelte ejere.

21. Ordensforskrifter

- 21.1 Ethvert medlem er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på hensynsfuld måde.
- 21.2 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 21.3 Det er tilladt at holde ét mindre, almindeligt husdyr, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre lejlighedsejere. Uanset denne bestemmelse er det ikke tilladt at holde kamphunderacer nævnt på internetsiden

www.dansk-kennel-klub.dk eller blandinger af disse. Med hensyn til hunde gælder følgende regler:

- Hunde skal tilmeldes Dansk Hunderegister, og bestyrelsen skal have kopi af registreringen.
- Størrelsen af hunden i fuldvoksen stand må ikke overstige 35 cm i skulderhøjde, jævnfør standarder beskrevet i Politikens hundeleksikon.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Såfremt dyret er til gene for andre beboere i foreningen, kan bestyrelsen træffe beslutning om, at medlemmet skal bortskaffe dyret.

Et medlem, der har et berettiget behov herfor, har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

21.4 Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

21.5 Ethvert medlem har ret til at opstille ét bord, stole samt blomsterkummer ud for den enkelte ejerlejlighed, men således at arealet, hvor borde, stole og blomsterkummer henstår, fremstår pænt og ordentligt. Disse ejendele skal være placeret indenfor arealet afgrænset af facaden og det fælles gangareal.

Det enkelte medlem er i øvrigt ikke berettiget til at disponere over fællesarealer ved opmagasinering, henkast af affald mv.

21.6 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv på ingen måde medfører gene for de øvrige ejere/beboere i form af lugt, støj, røg eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

21.7 Det er ikke tilladt at stille køretøjer, som ikke er indregistreret, på foreningens parkeringspladser. Bestyrelsen kan, efter gentagne henstilling til køretøjets ejer få køretøjet fjernet, på ejerens regning.

22. Udlejning og fremleje

22.1 Det enkelte medlem har ret til at udleje og til at tillade fremleje af sin lejlighed.

22.2 Medlemmet må dog ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en

beboelseslejlighed, end 1 person pr. ca. 20 m², og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

- 22.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilede forpligtigelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejereren, evt. sideløbende med medlemmet.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved udtrykkelig oplysning herom i lejekontrakten, der skal fremsendes i kopi til administrator.

23. Misligholdelse

- 23.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nuværende vedtægt, herunder ved udeladelse af betaling af de medlemmet ophvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin lejlighed med 5 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

24. Opløsning

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

25. Panteret

- 25.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter om omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.
- 25.2 Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret.
- 25.3 I tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse skal udskrift af ejerforenings regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 25.4 For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev og kan

derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

- 25.5 En generalforsamling kan efter vedtægtens regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 25.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00 hvilket beløb bestyrelsen er bemyndiget til at indeksregulere.
- 25.7 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til en hver tid værende i rentelovens § 5 fastsatte rente.

26. Påtaleret

- 26.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighesejer under foreningen.

27. Tinglysning

- 27.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen del 3 af matr.nr.33 b Ølby By, Højelse.
- 27.2 Vedtægternes punkt 25 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 på hver enkelt lejlighed under del 3 af matr.nr 33 b Ølby By, Højelse.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

28. Bilag

- Bilag 1 Vedligeholdelsesplan
- Bilag 2 Situationsplan

Således vedtaget på generalforsamlingen den 17/9 2020.

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.”

Yakup Pelit

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-550293724112

IP: 193.162.xxx.xxx

2020-10-19 10:08:14Z

NEM ID 

Morten Hamann-Olsen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-143403839941

IP: 2.128.xxx.xxx

2020-10-19 10:14:20Z

NEM ID 

Jannik Gerhard Johansen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-698534671561

IP: 87.58.xxx.xxx

2020-10-19 14:50:48Z

NEM ID 

Tommy Sjøgren

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-698563058105

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-10-27 21:07:27Z

NEM ID 

Winnie Bente Bech-Jensen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-366980010815

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-10-28 11:55:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XX4NG-YBUE2-YNAM5-E7FZY-LZG7K-YQ4OE

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/validate>