

Vedtægt for Ejerforeningen Åparken

§ 1. Navn, hjemsted, formål, medlemskab og hæftelse

Stk. 1. Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Åparken.

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

Den fælles ejendom består af ejendommene på matr.nr. 4cm og 4cn - Tranegilde by, Ishøj, beliggende Vejlebrovej 101-111, 2635 Ishøj.

Stk. 3. Medlemmer i 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.

Ejerskifte skal meddeles administrator senest 14 dage inden den aftalte overtagelsesdag. Herefter må der forventes ekstra omkostninger for køber og sælger.

Der gøres opmærksom på, at ejerlejlighederne 1, 18 og 19 er etableret som en almen boligafdeling under Ishøj Kommune.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Stk. 5. Lejlighedernes indbyrdes fordelingstal fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægt. Det er dog altid det tinglyste fordelingstal, der er gældende.

Stk. 6. Lejlighedernes indbyrdes stemmeantal til brug for afstemninger på generalforsamlinger jf. §§ 3-7 fremgår ligeledes af bilag 1 til nærværende vedtægt.

Stemmeantallet er fordelt på en sådan måde, at ingen juridisk eller fysisk person kan opnå absolut flertal i nogen afstemning.

Som følge af denne bestemmelse kan ejeren af ejerlejlighed nr. 1, 18 og 19, så længe de nævnte ejerlejligheder er ejet af samme ejer, således tilsammen alene udøve stemmeret for et stemmeantal på 26/52.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter stemmeantal jf. § 1, stk. 6, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Stk. 1. Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter stemmeantal jf. § 1, stk. 6, 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. 3.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter stemmeantal jf. § 1, stk. 6, 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.

§ 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 stemmeantal jf. § 1, stk. 6, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På den ekstraordinære

generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter stemmeantal jf. § 1, stk. 6.

§ 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter stemmeantal jf. § 1, stk. 6.

§ 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 nærværende vedtægts §§ 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

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- Valg af dirigent og referent
- Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- Godkendelse af årsregnskab
- Godkendelse af budget, herunder fastsættelse af fællesbidrag
- Forslag efter § 10
- Valg af bestyrelsesmedlemmer og eventuelle suppleanter til bestyrelsen
- Valg af administrator
- Valg af revisor
- Eventuelt

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes senest 1 uge før generalforsamlingen, men skal under ordinære forhold tilstræbes udsendt med indkaldelsen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§ 10. Forslag

Stk. 1. Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens forperson i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Forslag, som afdelingsbestyrelsen for de almene boliger agter at stille på afdelingens vegne, skal være bestyrelsens forperson i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen og gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 5. 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

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 6 nævnte situationer, når det forlanges af:

- 1) Mindst to bestyrelsesmedlemmer.
- 2) Mindst $\frac{1}{4}$ af de private ejere i ejerforeningen efter fordelingstal eller stemmeantal.
- 3) En tidligere generalforsamling.
- 4) Administrator.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator på vegne af bestyrelsen med mindst 1 uges varsel. Bestyrelsen skal samtidig med indkaldelsen fremsende en kopi af indkaldelsen til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsorden og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Stk. 1. Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
- 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- 3) En myndig person, 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.
- 7) En repræsentant udpeget af bestyrelsen for den almene boligafdeling som observatør.

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, ejerforeningens bestyrelse eller administrator, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af en juridisk person, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen og administrator er undtaget fra denne begrænsning.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13. Dirigent og referat

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af generalforsamlingen med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og, hvor relevant, tiltrædende forperson for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Samtidig sendes en kopi af referatet til formanden for afdelingsbestyrelsen for den almene afdeling.

§ 14. Bestyrelsen

Stk. 1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Ishøj Kommune som ejer af ejerlejlighederne 1, 18 og 19 udpeger 3 medlemmer efter eget valg.

De resterende 2 medlemmer vælges af generalforsamlingen blandt ejerne af ejerlejlighederne nr. 2-17 og 20-29, disses ægtefæller/samlevende eller disses myndige husstandsmedlemmer. Generalforsamlingen vælger ligeledes op til 2 suppleanter blandt ejerne af ejerlejlighederne 2-17 og 20-29. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem eller suppleant pr. ejerlejlighed. Suppleanter kan deltage i bestyrelsen, dog uden stemmeret.

Stk. 2. Bestyrelsen vælger selv sin forperson af sin midte. Såfremt et bestyrelsesmedlem valgt blandt ejerne af ejerlejlighederne 2-17 og 20-29 ønsker posten som forperson, har denne forrang i forhold til de af Ishøj Kommune udpegede medlemmer.

Stk. 3. Bestyrelsens medlemmer, der er valgt af generalforsamlingen, vælges for 2 år. Halvdelen af bestyrelsens medlemmer, valgt af generalforsamlingen, afgår i lige år, og den anden halvdel i ulige år. Suppleanter, valgt af generalforsamlingen, afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 5. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 6. Kommer bestyrelsen imellem to generalforsamlinger under to medlemmer fra ejerne af ejerlejlighederne 2-17 og 20-29, og findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder forpersonen i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny forperson indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstituering, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

§ 15. Bestyrelsens møder

Forpersonen 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 forpersonen, er til stede, eller i forpersonens fravær på trods af indkaldelse, når alle øvrige bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer eller ved fuldmagt ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er forpersonens stemme afgørende.

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

§ 16. Bestyrelsens pligter

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

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

- Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- Foretage kontrol med indbetaling af fællesbidrag.
- Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring).
- Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller lav, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlav, gårdlav eller lignende.

Stk. 3. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen efter § 4 bestemmer andet.

Stk. 4. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Stk. 1. Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Stk. 1. Generalforsamlingen skal vælge en professionel administrator, der har tegnet ansvarsforsikring, til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af foreningen eller være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen tegnes af forpersonen og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab, budget og bidrag for medlemmerne

Stk. 1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget over ejerforeningens udgifter og indtægter, som skal forelægges til vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Har ejerforeningen valgt at antage en administrator, varetages udarbejdelsen af budgettet i stedet af denne.

Stk. 5. Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne fællesbidrag til ejerforeningen efter fordelingstal. Fællesbidragene forelægges til vedtagelse på generalforsamlingen sammen med det udarbejdede budget.

Stk. 6. Fællesbidrag betales månedsvis og forfalder til betaling den 1. i hver måned.

Stk. 7. Ejerlejlighedernes forbrug af vand og varme betales særskilt af de enkelte ejerlejlighedsejere efter forbrug på grundlag af særskilte målere for de enkelte lejligheder. Der opkræves løbende aconto-indbetalinger svarende til det forventede, realiserede forbrug.

Regnskab over fordeling af foreningens udgifter på baggrund af det målte forbrug udarbejdes af anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber, således at dette overholder branchenormer såvel som ejendomsspecifikke forhold.

Varmeforbrug til fællesarealer samt varmetab på anlægget fordeles efter såkaldte varme-kvadratmeter, hvilket svarer til fordelingstal eksklusive areal af eventuelt lukket altan. På tilsvarende vis fordeles udgifter til vandforbrug efter såkaldte brugsvands-kvadratmeter, der regnes på tilsvarende vis. Udgifter til opvarmning af varmt vand fordeles efter såkaldte haneandele.

Stk. 8. Ved for sen betaling af bidrag kan bestyrelsen eller administrator, hvis en sådan er antaget, fremsætte skriftligt påkrav og beregne sig et påkravsgebyr efter samme regler, som gælder om betaling af skyldig leje efter lejeloven. Endvidere er medlemmet forpligtet til at betale morarenter fra forfaldsdagen efter rentelovens regler.

Stk. 9. Ved fortsat restance til foreningen er ejerlejlighedsejer pligtig at betale skyldige beløb med tillæg af renter i henhold til renteloven fra forfaldstidspunkter til, at betaling sker, samt efter påkrav at friholde foreningen for enhver udgift afholdt af foreningen forbundet med inddrivelse af restance, herunder til foreningens udgifter til administrator, ekstern advokat og retsgebyrer. Udgifterne betragtes i sig selv som pligtig pengeydelse, og ejerlejlighedsejers friholdelse af foreningen er ikke begrænset til inkassoomkostninger eller sagsomkostninger fastsat af domstolene, men er samtlige omkostninger, som inddrivelsen af restance måtte påføre foreningen.

§ 22. Forsyning med el, varme og vand

Ejerlejlighedernes forsyning med el, varme og vand m.v. betales særskilt af de enkelte ejerlejlighedsejere efter forbrug på grundlag af særskilte målere for de enkelte lejligheder.

Stk. 2. For at tilgodese ejerlejlighedsejere med lejligheder med yderlig beliggenhed, er der for hver lejlighed fastsat en korrektionsfaktor, der anvendes på det varmeforbrug, der måles på de særskilte varmemålere i hver lejlighed.

Stk. 3. Ejerforeningens øvrige forbrug fordeles således:

Ejerforeningens øvrige forbrug fordeles således, at udgifterne til el i fællesarealer fordeles efter fordelingstal. Varmeforbrug i beboerlokalet, ejendomskontoret, kældrene, opgangene

samt varmetab i fordelingsledninger mv. fordeles efter såkaldte "Varme-kvadratmeter", hvilket svarer til fordelingstal eksklusive areal af eventuelt lukket altan. Udgifterne til varme til opvarmning af varmt vand i beboerlokalet og ejendomskontoret samt spild i form af cirkulationstab i varmtvandsforsyningen fordeles efter "Varmt vand-haneandele", hvor der regnes med én andel pr. håndvask, to andele pr. brusebad og tre andele pr. køkkenhane. Udgifter til vandforbrug i beboerlokalet, ejendomskontoret samt til udendørs brug fordeles efter "brugsvand-kvadratmeter", som ligeledes opgøres efter fordelingstal eksklusive areal af eventuelt lukket altan.

§ 23. Bod

Stk. 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 brud på vedtægt eller gentagne overskridelser af husorden, grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere eller beboere i foreningen. 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 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. 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.

§ 24. Eksklusion

Stk. 1. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i brud på vedtægt eller gentagne overtrædelser af husorden, særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere eller

beboere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en lejer i den almene boligafdeling kan kun ske på baggrund af reglerne i lov om leje af almene boliger.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion af en ejer 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 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. 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 som påtaleberettiget 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.

Stk. 6: Såfremt den ekskluderede ikke efterkommer krav om fraflytning eller salg, er bestyrelsens bemyndiget til at tage retlige skridt mod den ekskluderede uden forudgående generalforsamlingsbeslutning herom. Disse omfatter, men er ikke begrænset til, at anlægge foged- eller retssag.

Stk. 7. Alle omkostninger og udenretlige sagsomkostninger, som foreningen måtte afholde i forbindelse med eksklusionssager mod ejere, kan og skal så vidt muligt modregnes hos den ekskluderede ejer. Dette omfatter, men er ikke begrænset til, omkostninger til advokathonorar, tekniske eller skadesomfangsrapporter, ejendomsmæglersalærer og lignende.

§ 25. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed eller dele heraf udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere eller beboere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. 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 lejereren til at opsiges eller ophæve lejemålet. Bestemmelsen finder ikke anvendelse ved boligerne i den almene boligafdeling.

Alle afholdte udgifter, ejerforeningen måtte oppebære, som ikke betales af lejereren i forbindelse med sagsomkostninger eller tilsvarende udlæg, skal godtgøres foreningen af ejerlejlighedsejeren.

§ 26. Kapitalforhold

Stk. 1. Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital efter bestyrelsens vurdering.

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.

§ 27. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Stk. 1. Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse, og i tilfælde, hvor ejer eller dennes beboer har beskadiget udvendig side af disse døre som følge af uagtsomhed, foretages udbedring af disse skader af ejer.

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

Stk. 3. Udfører ejerforeningen 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. 4. Enhver ejer har pligt til at underrette bestyrelsen snarest muligt ved opstået behov for vedligeholdelse omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt. jf. stk. 1

§ 28. Ejernes vedligeholdelsespligt

Stk. 1. Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer indvendigt.

Ejeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse, overfladebehandling samt vedligeholdelse af altaner og tagterrasser såvel som disses træbelægninger, gelændere og eventuelle adskillelser. Undtaget herfra er vedligeholdelsen af de underliggende strøer under gulvbelægningen på tagterrasserne, da vedligeholdelse af disse ikke er mulig for ejerne, og derfor påhviler og udføres dette af ejerforeningen. Fornyelse af altaner og tagterrasser påhviler ejerforeningen under forudsætning af, at der har været foretaget den nødvendige løbende vedligeholdelse fra ejernes side.

De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner m.m.

Stk. 3. Ejeren eller dennes beboere må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, nøglebokse, lamper, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist på mellem 2 og 4 uger efter bestyrelsens nærmere beslutning. 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. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 29. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 29A. Forandringer

Stk. 1. En ejerlejlighedsejer er berettiget til at foretage forandringer inde i ejerlejligheden, så længe dette ikke angår eller påvirker fællesejendommen og fælles bygningsbestanddele. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkender normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen og ejerlejligheden måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen og ejerlejligheden.

Stk. 2. Forandringer, der påvirker fællesejendommen, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En ejerlejlighedsejer er ikke berettiget til at foretage forandringer af ejendommens ydre, jf. § 27, stk. 3, eller foretage ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker fællesejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre ejerlejlighedsejeres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod ejerlejlighedsejeren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre ejerlejlighedsejere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen, når det vedrører forandringer, der berører fælles bygningsbestanddele. Udføres der statisk arbejde, skal statikeren føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer ejerlejlighedsejeren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Ejerlejlighedsejeren skal afholde alle udgifter forbundet med sin udførelse af forandringer og holde ejerforeningens skadesløs for de omkostninger, som ejerforeningen måtte få som følge af ejerlejlighedsejers forandring,

herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af ejerforeningen beskrevet her. Indretning eller renovering af badeværelser må udelukkende udføres af fagpersoner. Alt el- og vvs-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller påvirker ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der ønskes igangsat af ejerlejlighedsejeren, kan denne ikke kræve udgifter afholdt af ejerforeningen endside pålægge ejerforeningen udgifter.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at ejerlejlighedsejeren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ejerlejlighedsejeren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det ejerlejlighedsejeren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført" til bestyrelsen. Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 7. Ejerlejlighedsejeren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i ejerlejligheden, som ejerlejlighedsejeren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som ejerlejlighedsejeren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om ejerlejlighedsejeren ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder forårsaget af det her nævnte. Ejerlejlighedsejeren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ejerlejlighedsejeren selv, dennes husstand eller andre, som ejerlejlighedsejeren har givet adgang til hovedejendommen og ejerlejligheden, ligesom ejerlejlighedsejeren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af ejerlejligheden påhviler det den sælgende ejerlejlighedsejer at orientere den købende ejerlejlighedsejer om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende ejerlejlighedsejer kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder. Ejerforeningen kan indtale egne krav såvel som krav på vegne af andre ejerlejligheder i den forbindelse. Den købende ejerlejlighedsejer påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der

måtte være udført af den sælgende ejerlejlighedsejer eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Stk. 8. Ved en ejerlejlighedsejers indretning af ny bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrums til beboelse, påhviler det ejerlejlighedsejeren selv at sikre den nye beboelsesejerlejlighed imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt der måtte være nødvendige for at sikre den kommende boligejerlejlighed imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder ejerlejlighedsejeren alle de dermed forbundne udgifter, idet ejerforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejerlejlighedsejer kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 9. Er der igangsat forandringer i en ejerlejlighed uden godkendelse, og hvor dette er påkrævet, fordi forandringen angår fællesejendommen eller påvirker denne, eller forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejerlejlighedsejers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne skride til bod eller hvor forholdet er af væsentlig karakter direkte til eksklusion, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for ejerlejlighedsejerens regning og risiko og kræve sig helt eller delvist fyldestgjort ved det i ejerlejligheden etablerede pant til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende herunder erstatningskrav.

§ 30. Adgang og reetablering

Stk. 1. 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 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 31. Udlejning

Stk. 1. 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, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke ved udlejning af den almene boligafdelings lejligheder.

Stk. 3. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Hvis ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Stk. 4. Udlejning af de af Ishøj Kommune ejede almene boliger (ejerlejlighed nr. 1, 18 og 19) sker efter regler fastsat i almenboligloven. Ejerforeningens bestyrelse kan ikke træffe beslutninger om udlejning af almene boliger.

§ 32. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Stk. 1. Vedtægten kan tinglyses pantstiftende i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4, § 28A, stk. 9

Beløbet pr. ejerlejlighed opgøres til det maksimale beløb, som realkreditinstitutterne kan se bort fra ved låneudmåling i henhold til § 34, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer med eventuelle senere ændringer.

Ved ejerskifte begæres pantet forhøjet til det maksimale beløb i henhold til ovennævnte, hvis dette beløb er højere end det allerede tinglyste pant. Foreningen kan begære samme forhøjelse for alle ejerlejligheder, hvis en sådan generel regulering ikke er foretaget de seneste fem år.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 3. Så længe Ishøj Kommune er ejer af ejerlejlighederne 1, 18 og 19, skal der ikke tinglyses pant i disse ejerlejligheder.

§ 33. Yderligere opdeling og overtagelse af ejerlejligheder

Stk. 1. Ejerlejlighedsejerne er berettiget til at ændre og/eller foretage yderligere opdeling af de dem tilhørende ejerlejligheder med respekt af principperne i denne vedtægt, herunder de i § 1, stk. 5 fastsatte fordelingstal og stk. 6 fastsatte stemmeantal.

Stk. 2. Frasalg af ejerlejlighederne 1, 18 og 19 forudsætter revision af nærværende vedtægt.

§ 34. Tvister

Stk. 1. Tvister mellem medlemmer og mellem disse og foreningen anlægges i første instans ved fællesejendommens hjemting. Medlemmer der måtte finde, at en generalforsamling eller beslutning truffet herpå, er ugyldig, skal straks reklamere skriftligt overfor bestyrelsen, og retssag skal anlægges senest 3 måneder efter modtagelse af generalforsamlingsreferat.

Stk. 2. Hvor et eller flere medlemmer måtte anlægge retssag eller igangsætte andre retslige skridt herunder sag om isoleret bevisoptagelse mod foreningen herunder i sager omfattet af stk. 1, afholdes der ikke generalforsamling med henblik på at træffe beslutning om sagens førelse, men bestyrelsen er bemyndiget og kompetent til på vegne af ejerforeningen at gennemføre sagen herunder antage advokat for ejerforeningen. Bestyrelsen skal søge foreningens udgifter reduceret ved at ansøge om retshjælpsdækning. Bestyrelsen træffer på vegne af ejerforeningen i samråd med ejerforeningens advokat de relevante beslutninger omkring sagens førelse. Forligsaftaler skal forelægges generalforsamlingen til dens godkendelse.

Stk. 3. Hvor ejerforeningen omvendt ønsker at stævne eller anke en tabt dom, skal generalforsamlingen først træffe afgørelse herom, jf. dog stk. 4. Bestyrelsen skal, hvor der ønskes anke, være berettiget til at lade den tabte dom anke med henblik på at afbryde ankefristen, men skal straks derefter indkalde til generalforsamling, hvor det besluttes, om ankesagen skal gennemføres eller hæves.

Stk. 4. Bestyrelsen kan på vegne af ejerforeningen uden generalforsamlingsgodkendelse igangsætte alle retslige skridt mod medlemmer, når det angår sager om betalingsmisligholdelse og inddrivelse af ejerforeningens tilgodehavender, herunder udsættelses- og udlægssager samt begæring om tvangsauktion m.v. Det samme gælder for så vidt angår sager om bevissikring herunder isoleret bevisoptagelse forud for retssag. Resultatet af bevissikringen skal forelægges generalforsamlingen ved beslutning om efterfølgende at stævne i medfør af stk. 3.

§ 35. Tinglysning

Stk. 1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 4cm og 4cn - Tranegilde by, Ishøj.

Stk. 2. Vedtægtens § 31 begæres tillige tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 4cm og 4cn - Tranegilde by, Ishøj.

Stk. 3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Stk. 4. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

§ 36. Ikrafttræden

Således senest vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den XX/XX-XXXX. Med denne vedtægt ophæves og erstattes den hidtil gældende vedtægt for ejerforeningen.

Bilag 1

Fordelingstal og stemmeantal for E/F Åparken jævnfør vedtægtens § 1, stk. 6.

Fordelingstallet er udregnet med baggrund i BBR-areal inklusive areal af aflukkede altaner og bruges til fordeling af fællesbidrag og alle øvrige fordelinger, udover nedenstående.

Stemmeantallet benyttes ved afstemninger efter §§ 3-6 og er fordelt med udgangspunkt i 1 stemme pr. privat ejet ejerlejlighed og et større antal stemmer til ejerlejlighed 1, 18 og 19, således, at der tages højde for disse ejerlejligheders fordelingstal, men stadig sikrer, en balance således at ingen part (Ishøj Kommune henholdsvis øvrige, private ejerlejlighedsejere) hver for sig kan opnå absolut flertal.

Stemmeantallet til ejerlejlighederne 1, 18 og 19 er sat forholdsmæssigt efter fordelingstallet, således at det samlede stemmeantal til Ishøj Kommune udgør summen af øvrige ejerlejligheder.

Lejlighed	Fordelings- tal	Stemme- antal
1	3.558	13
2	107	1
3	101	1
4	101	1
5	101	1
6	101	1
7	103	1
8	122	1
9	103	1
10	106	1
11	101	1
12	101	1
13	101	1
14	101	1
15	101	1
16	102	1
17	99	1
18	278	1
19	3.254	12
20	109	1
21	109	1
22	109	1
23	120	1
24	115	1
25	108	1
26	108	1
27	108	1
28	107	1
29	127	1
	9.861	52