

# Vedtægter for Ejerforeningen Mikkelborg Park

Matrikel nr. 1k Mikkelborg, Hørsholm, ejerlejlighederne nr. 1-220, beliggende Mikkelborg Park 1-31, 2970 Hørsholm (E/F Mikkelborg Park) Cvr. nr. 30795407

Vedtægterne er udarbejdet på baggrund af Bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 med afvigelser/tilføjelser i henhold til foreningens tinglyste særvedtægt og nye vedtægtsbestemmelser besluttet på generalforsamling.

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

Vedtægterne for ejerforeningen Mikkelborg Park er udarbejdet på baggrund af Bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 med afvigelser/tilføjelser i henhold til ejerforeningens tinglyste særvedtægt og nye vedtægtsbestemmelser besluttet på generalforsamling.

*Stk. 2.* Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom 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.* 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.

## § 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 normalvedtægts §§ 4-6.

## § 4. 2/3-flertal

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

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 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.
- 5) Ejerforeningens optagelse af lån.

*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 og antal, 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.

## **§ 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 afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. 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 forpligtigelser 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 normalvedtægtsens §§ 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.

Dagsorden for denne 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) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af 3 til 5 medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.
- 9) Valg af administrator.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

*Stk. 2.* Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen.

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

## **§ 10. Forslag**

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 formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

*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 ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

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

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

*Stk. 4.* Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære 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. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.

*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 medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

### **§ 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 formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

### **§ 14. Bestyrelsen**

§ 14. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling hvor bestyrelsen vælges, og vælger af sin midte en formand samt næstformand. Som medlemmer af bestyrelsen og suppleant kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefælle/ samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Nyt punkt 4: Dog kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen.

Nyt punkt 5: Når en sådan fuldmagt tilbagekaldes, indtræder suppleanten i vedkommendes sted dog med de begrænsninger som følger af stk. 3.

*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.* Suppleanten indtræder i bestyrelsen ved et medlems meddelelse om længerevarende forfald, dog vælger den øvrige bestyrelse en ny formand der fungerer som formand indtil næste generalforsamling, såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode.

(tidligere stk. 5) *Stk. 4.* 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.

(tidligere stk. 4) *Stk. 6.* Valgbar til bestyrelsen og som suppleant, er kun den kreds som nævnes under stk. 1. Dog kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. Når en sådan fuldmagt tilbagekaldes, indtræder suppleanten i vedkommendes sted dog med de begrænsninger som følger af stk. 3.

Ved vedtagelse af ændringsforslaget er IKKE taget højde for, at bestemmelsen i sin litrering derved mangler et stykke 5 og i forhold til normalvedtægtens litrering, er bibeholdelse af normalvedtægtens stk. 6 nu litreret som stk. 4

## **§ 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. Ved stemmelighed er formandens 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:

- 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).
- 5) Renholdelse og snerydning 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 ved ekstern mediation.
- 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

*Stk. 3.* Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

*Stk. 4.* Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 3.

*Stk. 5.* 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 den seneste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

## **§ 17. Bestyrelsens 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 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 en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

## **§ 18. Administration**

Generalforsamlinger skal vælge en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift, jf. § 9 stk. 1 litra 9).

*Stk. 2.* Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## **§ 19. Tegningsret**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 20. Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

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

## **§ 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. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

*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. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

*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 lejereren 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 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 opsigte eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

## **§ 25. Kapitalforhold**

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til 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 opsparedede 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 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.

*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 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.

## **§ 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 en 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. Ejeren er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte ikke bærende skillerum, i det omfang det ikke er til gene eller medfører udgifter for de øvrige ejere. Der skal være adgangsmulighed til "Ingeniørgangen". Ejeren er forpligtet til inden igangsætning af sådanne arbejder at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for bestyrelsen, der orienteres inden iværksættelsen.

*Stk. 2.* Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. 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.* Da ejendommens ydre skal fremstå som et ensartet hele, er det ikke tilladt det enkelte medlem at foretage ændringer af ejerlejlighedens ydre, herunder vinduer, facader, terrassebelægninger samt eksisterende hegn og beplantning på fællesarealer. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner/ paraboler, overvågningskameraer, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Terrasser og altaner må ikke monteres / forsynes med værn eller faste overdækninger af nogen art, herunder hegn og hegnslignende foranstaltninger. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for beplantning, opstilling af plantekrukker, opsætning af markiser og øvrige ændringer i foreningens ydre, samt vilkår for samtykke til ændringer nævnt i dennes bestemmelse 2. pkt.

*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. 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.

## **§ 28. 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.

## **§ 29. Adgang og reetablering**

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 reetablering i sædvanligt omfang. En ejers etablering af afblænding / afskærmning af en fælles installation vil alene blive reetableret i det omfang det ved renoveringen borttagne materiale kan genanvendes og i øvrigt kun reetableret ved anvendelse af den arbejdstid som en afskærmning/ afblænding af den fælles installation ved anvendelse af sædvanlige materialer ville udløse. Arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder med mindre 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 reetableringsomkostningerne 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.

## **§ 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.

*Stk. 2.* Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt 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.

### **§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

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, er vedtægterne tidligere lyst pantstiftende for kr. 25.000 i hver af ejerlejlighederne nr. 1-220 og disse hæftelser vil fremover være knyttet til denne vedtægt.

*Stk. 2.* Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hvilede på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysningen af panteretten.

### **§ 32 Varme- og vandregnskab**

Varme og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Varme og varmt vand afregnes efter forbrugsmålere og vandforsyningen afregnes efter fordelingstal. Hver ejerlejlighed indbetaler aconto 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.

*Stk. 2.* Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, 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 anlægges eftersyn m.v.

### **§ 33 Digitale generalforsamlinger**

Digital generalforsamling kan efter bestyrelsens beslutning, undtagelsesvist erstatte fysisk fremmøde på en generalforsamling.

Bestyrelsens beslutning skal være begrundet og begrundelsen skal fremgå af indkaldelsen.

Af indkaldelsen skal også fremgå, at de medlemmer som er fritaget for digital kommunikation, har krav på at blive tilbudt deltagelse ved personligt fremmøde et nærmere angivet sted som ikke må ligge udenfor den kommune hvor ejerforeningens ejendom er beliggende.

Det - eller de medlemmer- som i henhold til lov er fritaget for digital kommunikation, kan betragtes som lovligt indkaldt til en digital generalforsamling, hvis bestyrelsen over for dirigenten kan dokumentere, at medlemmet skriftligt har frasagt sig deltagelse eller, at vedkommende medlem i øvrigt er repræsenteret på generalforsamlingen i henhold til meddelt fuldmagt til et andet medlem.

Samtidig med indkaldelsen skal oplysning om den digitale platform fremgå, herunder vejledning i hvordan medlemmet tilmelder sig og aktivt kan deltage under generalforsamlingen.

Det er bestyrelsen som bestemmer hvilken platform man ønsker at anvende. Platformen skal som minimum kunne håndtere fremmødere registrering, dagsordenfremvisning, debathåndtering og afstemningsregistrering.

### **§ 34 Husorden**

Medlemmer og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensbestemmelser (husordenen).

*Stk. 2.* Det er tilladt at holde 1 husdyr (hund eller kat), såfremt husdyrholdet ikke er til gene for andre lejlighedsejere / beboere. Husdyr må kun medtages og færdes på fællesarealer i overensstemmelse med gældende husorden. Bestyrelsen er bemyndiget til at give dispensation i enkelttilfælde. Bestemmelser om husdyrhold kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Et medlem er dog altid berettiget til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

### **§ 35. Påtaleret**

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling i E/F Mikkelpark afholdt den 17. juni 2021 og tinglyst 28. februar 2022.