

Vedtægter for ejerforeningen Norgesgade 10

Matr. nr. 325 Amagerbro Kvarter

§ 1. Formål, medlemskab og hæftelse

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. 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.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af bestyrelse.
- 8) Valg af suppleanter.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand, og administrator, i hænde senest to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når 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 generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Ingen fuldmagtsmodtager kan anvende mere end 2 fuldmagter.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare til bestyrelsen, og suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Der er et gensidigt opsigelsesvarsel fra begge parter, på 6 måneder, til udgangen af et kalenderår.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12. Revision

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

Stk. 2. Revisor afgår 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.

§ 13. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

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.

§ 14. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 15. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til administrator.

Ligeledes er ejer forpligtet til, at udlevere ejerforeningens husorden til fremlejer, senest ved indgåelse af lejekontrakt.

§ 16. Sikkerhedsstillelse

stk. 1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag, og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 5.000,00.

Stk. 2. Ved ethvert ejerskifte der anmeldes til tinglysning efter 1. maj 2015 skal der udstedes og tinglyses et ejerpantebrev på kr. 35.000,00 med sikkerhed i ejerlejligheden for et hvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have hos et medlem.

Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder

Herved bekendtgøres lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006, med de ændringer, der følger af § 4 i lov nr. 490 af 12. juni 2009.

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Stk. 5. Stk. 4 gælder ikke for almene boligorganisationer, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 10, stk. 3 eller 6, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

§ 7 a. Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 2. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter bestemmelsen i stk. 1 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.