

GALST

SÆRVEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN FARUMHUS

Afdelingen for fast ejendom og byggeri

Advokat Kristian Dreyer, partner (H)

J.nr. 177309/KD

Tinglyst version fra 2026.

GALST Advokataktieselskab

CVR 32 28 55 70

Gammel Strand 44

1202 København K

Tlf. 33 63 74 00

www.galst.dk

www.alliottglobal.com

G A L S T

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB, OG VÆRNETING	3
2	GENERALFORSAMLING	4
3	SIMPELT FLERTAL	5
4	2/3-FLERTAL	5
5	SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL.....	6
6	9/10-FLERTAL	6
7	VETORET.....	7
8	GENERALKLAUSUL.....	7
9	ORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	7
10	FORSLAG	8
11	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	8
12	ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT	9
13	DIRIGENT OG REFERAT	10
14	BESTYRELSEN	10
15	BESTYRELSENS MØDER	11
16	BESTYRELSENS PLIGTER	12
17	KOMMUNIKATION MED EJERNE	12
18	ADMINISTRATION	13
19	TEGNINGSRET	13
20	REVISION	14
21	ÅRSREGNSKAB, BUDGET OG BIDRAG.....	14
22	BOD	15
23	EKSKLUSION	15
24	OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER	16
25	KAPITALFORHOLD	17
26	EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSPLIGT	17
27	EJERNES VEDLIGEHOLDELSPLIGT SAMT VISSE HUSORDENSREGLER.....	18
28	TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLIGTEN & FORSIKRING M.V.	20
29	ADGANG OG REETABLERING.....	21
30	UDLEJNING.....	21
31	SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.....	22
32	TINGLYSNING	22

G A L S T

1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB, OG VÆRNETING

- 1.1 Denne særvedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen, og er vedtaget som en fuldstændig særvedtægt til erstatning for normalvedtægten og tidligere tinglyst særvedtægt oprindelig tinglyst 18. august 1980 med senere tillæg tinglyst henholdsvis den 22. maj 1990, 28. april 1994, 20. januar 2005 og 18. oktober 2006.
- 1.2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejlighederne 1-28, i ejendommen, matr.nr. 16 ak, Farum by og sogn, beliggende Ryttergårdsvej 16, 3520 Farum, og ejerlejlighederne 1-99, i ejendommen, matr.nr. 16 bx Farum by og sogn, beliggende Ryttergårdsvej 18-20, 3520 Farum. De to ejendomme blev ejerlejlighedsopdelt samlet og etableret som ét samlet ejerlejlighedsfællesskab, og fremstår både indadtil og udadtil som sådan, og tillige med én samlet stiftende særvedtægt, der blev tinglyst på begge ejendomme. Dette opretholdes ved nærværende særvedtægt.
- 1.3 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Farumhus, og ejerforeningen er hjemmehørende i Furesø Kommune.
- 1.4 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, brugs pant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne. Ejerskifte skal meddeles bestyrelsen og administrator senest 14 dage efter ejerskiftet.
- 1.5 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. Ved ejerskifte hæfter det indtrædende medlem også overfor ejerforeningen for restancer og andre forfaldne beløb forud for overtagelsesdagen, således at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer for sådanne. Det udtrådte medlems hæftelse bevares indtil ejerforeningen er fuldt ud fyldestgjort, således at det udtrædende og indtrædende medlem er solidarisk hæftende overfor ejerforeningen indtil dette tidspunkt.
- 1.6 Ethvert spørgsmål om forståelse af nærværende særvedtægt og dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse skal, såfremt mindelig ordning ikke kan opnås, afgøres ved de ordinære domstole, idet værneting mellem ejerforeningens medlemmer og foreningen er ejerforeningsejendommens hjemting i første instans.

G A L S T

- 1.7 Ejerforeningen er indehaver af en ejerlejlighed, og denne ejerlejlighed bidrager til driften med betaling af fællesudgift, men der ses bort fra ejerlejligheden og dens fordelingstal i forbindelse med afstemninger.
- 1.8 En ejer/dennes husstandsmedlemmer må tilsammen maksimalt være indehaver af 2 ejerlejligheder i ejerforeningen, hvortil også regnes ejerlejligheder der ejes igennem et af ejer eller dennes husstandsmedlemmers selskaber og lignende. Dette er en ændring af forbudsbestemmelsen i særvedtægten tinglyst den 20. januar 2005, idet antallet nedsættes fra 3 til 2 ejerlejligheder.
- 1.9 Med virkning fra denne særvedtægts tinglysning kan en ejerlejlighed i ejerforeningen ikke erhverves alene med henblik på udlejning, idet dog forældrekøb og omvendte forældrekøb er tilladt.

2 GENERALFORSAMLING

- 2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2 Generalforsamlinger kan efter bestyrelsens nærmere beslutning gennemføres både fysisk og digitalt eller ved en kombination heraf ("kombinerede" generalforsamlinger"). Fysiske generalforsamlinger skal foretrækkes, og digitale generalforsamlinger anvendes fortrinsvis, hvor forholdene ifølge bestyrelsen tilsiger det, det være sig eksempelvis som følge af samlingsforbud eller andre forhindringer af ekstraordinær karakter. Digital generalforsamling kan dog af bestyrelsen frit vælges, hvis der er tale om fornyet behandling af et allerede fysisk behandlet forslag, der er vedtaget foreløbigt, men som på grund af manglende deltagere, skal vedtages endeligt på en opfølgende generalforsamling efter særvedtægtens afsnit 5 nedenfor.
- 2.2.1 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes digitalt og i udgangspunktet uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig digital generalforsamling, idet medlemmer der er undtaget fra modtagelse af Digital Post dog skal kunne deltage fysisk hos den der hoster gennemførelsen af den i øvrigt fuldstændige digitale generalforsamling eller får mulighed for at brevstemme. Denne fremgangsmåde skal sikre, at ejere der bevisligt og lovgivningsmæssigt er undtaget fra modtagelse af digital post sikres rimelig adgang til deltagelse hos den, der forestår den digitale gennemførelse, eller hos administrator eller bestyrelse eller lignende, der forestår gennemførelsen af den digitale generalforsamling.
- 2.2.2 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en såkaldt kombineret generalforsamling.

G A L S T

- 2.2.3 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer, der anvendes i forbindelse med fuldstændige digitale eller kombinerede generalforsamlinger. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig digital deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden.
- 2.2.4 Det er en forudsætning for afholdelse af fuldstændig digital eller kombineret generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte digitale system skal være indrettet på en sådan måde, at særvedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 2.2.5 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har computer og internetforbindelse som giver adgang til at deltage i en digital eller kombineret generalforsamling.
- 2.2.6 Et medlem har ret til at møde til en digital eller kombineret generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til særvedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående særvedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med digitale og kombinerede generalforsamlinger, og dette for at sikre, at alle medlemmer kan afgive stemme og deltage ved fuldmagt, hvis det foretrækkes af den pågældende.
- 2.2.7 Ved afholdelse af digital eller kombineret generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.
- 2.2.8 I øvrigt finder særvedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på digital og kombineret generalforsamling.

3 SIMPELT FLERTAL

- 3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4-6.

4 2/3-FLERTAL

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

G A L S T

- ❖ Vedtægtsændringer.
- ❖ Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning.
- ❖ Sikkerhedsstillelse.
- ❖ 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.

4.2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal, jf. dog afsnit 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- ❖ Elevator- og altanprojekter. Det være sig etablering af nye altaner og elevatorer/elevatorlifte, udvidelse og forandring af eksisterende samt 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. Nuværende elevatorlifte og altaner er bekostet af samtlige ejerforeningens medlemmer, og er fællesejendom.
- ❖ Salg af fællesejendom eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelings-tallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- ❖ Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

5 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

5.1 Vedtages et forslag efter afsnit 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 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.

6 9/10-FLERTAL

6.1 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.

G A L S T

7 VETORET

- 7.1 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 afsnit 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter afsnit 6 nødvendiggør det. Finder et eller flere af medlemmerne at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

8 GENERALKLAUSUL

- 8.1 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. Finder et eller flere medlemmer, at en generalforsamlingsbeslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

9 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- ❖ Valg af dirigent og referent.
- ❖ Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- ❖ Forelæggelse af eventuelle vedligeholdelsesarbejder/planer for det kommende år til godkendelse.
- ❖ Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- ❖ Forelæggelse af budget til godkendelse.
- ❖ Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. I lige år er 2 af medlemmerne af bestyrelsen på valg. I ulige år er 1 medlem af bestyrelsen på valg.

G A L S T

- ❖ Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. I lige år er 1 suppleant på valg. I ulige år er den anden suppleant på valg.
- ❖ Valg af revisor.
- ❖ Forslag efter afsnit 10.
- ❖ Eventuelt.

9.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen eller af administrator på vegne heraf med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted samt form for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10 FORSLAG

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

10.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 15. februar, og være af en sådan karakter, at afstemningstemaet er forståeligt og egnet til behandling på en generalforsamling, og såfremt forslaget kræver finansiering da angivelse af, hvordan finansieringen foreslås gennemført. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

10.3 Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

10.4 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

11.1 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes ud over de i afsnit 5 og afsnit 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

- ❖ Bestyrelsen finder anledning dertil.
- ❖ Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- ❖ En tidligere generalforsamling har besluttet det.

G A L S T

- 11.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 11.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 11.4 Medlemmer kan ikke fremsætte beslutningsforslag efter afsnit 10 på en ekstraordinær generalforsamling. Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten i tvivlstilfælde afgør.

12 ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

- 12.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:
- ❖ Enhver ejer i ejerforeningen.
 - ❖ Myndige medlemmer af en ejers husstand.
 - ❖ Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
 - ❖ Bisiddere eller rådgivere for ejere.
 - ❖ Ejerforeningens administrator og revisor.
 - ❖ Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 12.2 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. Ved digitale og kombinerede generalforsamlinger, skal fuldmagten være forevist for bestyrelsen inden den digitale eller kombinerede generalforsamlings påbegyndelse og efter den af bestyrelsen nærmere fastsatte vejledning for sådanne generalforsamlinger, ligesom dirigenten skal kunne påse fuldmagtens eksistens og gyldighed. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren eller er kapitalejer. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen kan modtage flere fuldmagter uden at antallet er begrænset, jf. denne bestemmelses 3. punktum.
- 12.3 En fuldmagt anses for gyldig, medmindre den forinden er tilbagekaldt, også til brug for beslutninger ved en opfølgende generalforsamling efter afsnit 5 og afsnit 22.3 om bod og 23.2 om eksklusion.
- 12.4 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv kan deltage i generalforsamlingen.

G A L S T

- 12.5 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

- 13.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.
- 13.2 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. Eventuelle indsigelser overfor de refererede indhold skal gøres gældende senest 2 uger efter modtagelsen af referatet, idet referenten herefter tager stilling til om indsigelsen skal imødekommes eller afvises. Fremsættes ingen indsigelse overfor referatet anses referatet som værende retvisende og dækkende for det passede. Referentens afgørelse i tilfælde af modtagelse af indsigelse, gøres tilgængelig overfor ejerforeningens medlemmer ved udsendelse af et revideret referat med afgørelse og rettelser/tilføjelser. Afvises indsigelsen meddeles dette overfor ejerforeningens medlemmer, og gøres tilgængelig for disse.
- 13.3 Dirigent og referent kan ikke være den samme person.

14 BESTYRELSEN

- 14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer, der efter at være valgt af generalforsamlingen eller ved første bestyrelsesmøde konstituerer sig selv med formand. Desuden skal der være valgt 2 suppleanter. Som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
- 14.2 Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 14.3 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 for vedkommende indtil førstkommande generalforsamling. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter medmindre der inden 2 måneder alligevel skal gennemføres ordinær generalforsamling. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

G A L S T

- 14.4 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.
- 14.5 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 brug af suppleanter, og deres eventuelle deltagelse i bestyrelsesmøder uden dog at kunne stemme.
- 14.6 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for først kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges i overensstemmelse med det herom anførte i afsnit 1.6. Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til afsnit 24 om overtagelse af udlejerbeføjelse, afsnit 27 om vedligeholdelsespligt samt tilside-sættelse af økonomiske forpligtelser over for foreningen.

15 BESTYRELSENS MØDER

- 15.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes. Indkaldelsesvarslet er mindst 8 dage. Bestyrelsesmøder kan afholdes som skrivebordsmøder, fysisk eller digitalt efter bestyrelsens eget ønske.
- 15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og et yderligere bestyrelsesmedlem er til stede.
- 15.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.
- 15.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Bestyrelsesmødereferater er interne dokumenter, og offentliggøres i udgangspunktet ikke, men bestyrelsen kan fastsætte regler for noget sådant i sin forretningsorden. Der skal tilstræbes mest mulig transparens i forhold til bestyrelsens arbejde, der således eksempelvis kan vælge at lave kort resume af bestyrelsens beslutninger uden at selve bestyrelsesmødereferatet med detailoplysninger herunder interne overvejelser og personoplysninger offentliggøres overfor den øvrige medlemskreds. Sådanne og andre procedurer kan nærmere besluttes i bestyrelsens forretningsorden.

G A L S T

16 BESTYRELSENS PLIGTER

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

16.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- ❖ Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- ❖ Virke for overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- ❖ Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- ❖ Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, retshjælpsforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring).
- ❖ Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- ❖ Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, såfremt generalforsamlingen har besluttet at en sådan udarbejdes, idet en sådan kan være af mere formløs karakter og internt udarbejdet eller professionelt udarbejdet af en ekstern professionel byggerådgiver herunder arkitekt, ingeniør eller bygningskonstruktør.
- ❖ 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 laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

16.3 Der skal være valgt ekstern administrator.

16.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, hvis bestyrelsen ønsker dette.

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

17 KOMMUNIKATION MED EJERNE

17.1 Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, og administrator og disse imellem, 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.

17.2 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 ejers elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en

G A L S T

eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

17.3 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.

17.4 Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling i henhold til administrators til enhver tid gældende gebyr- og honorarliste.

18 ADMINISTRATION

18.1 Generalforsamlingen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator skal være medlem af en anerkendt brancheorganisation, herunder for tiden Ejendom Danmark eller hvad der måtte træde i stedet herfor, og være underkastet administratorbranchens god-skik-regler, tilsyn og tillige være ansvarsforsikret med under-slæbsdækning m.v. Endvidere kan en advokat med speciale i ejendomsadministration, der er medlem af Foreningen af advokater med Ejendomsadministration vælges.

18.2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

18.3 Ejerforeningen kan opkræve ejer et gebyr for besvarelse af forespørgsel fra formidler eller ejer selv til brug for formidling og salg af en ejerlejlighed (administratorforespørgsel), samt for frem-sendelse af sædvanlige dokumenter omkring ejerforeningen m.v. til formidleren eller ejer, og for udfærdigelse af navneskilte, udlevering af nøgler, notering af ejerskifte, kontrol af sikkerhedsstillelse og lignende ekstraarbejde for bestyrelsen eller administrator ved ejerskifte af en ejerlejlighed. De til enhver tid gældende gebyrsatser/tariffer, der måtte være aftalt mellem ad-ministrator og bestyrelsen, skal respekteres af ejer, og anses i forhold til ejerforeningen for at være pengepligt ydelse.

19 TEGNINGSRET

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

19.2 Bestyrelsen kan meddele sædvanlig administrationsfuldmagt til administrator, der skal være berettiget til at foretage sædvanlige dispositioner for sådanne herunder foretage betalinger og foretage opkrævninger, meddele påkrav og påbud m.v., samt til at underskrive og påtegne ting-lysningsekspeditioner og kære tinglysningsrettens kendelser. På samme måde kan bestyrelsen meddele fuldmagt til en advokat.

G A L S T

20 REVISION

- 20.1 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.
- 20.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 20.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 20.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

21 ÅRSREGNSKAB, BUDGET OG BIDRAG

- 21.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 21.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 21.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 21.4 Bidrag til fællesudgifter forfalder til betaling den 1. i måneden. Bidragets størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår, der viser foreningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, dog undtaget udgiftsposter, der fordeles på baggrund af de enkelte ejeres forbrug. Det af generalforsamlingen fastsatte bidrag til fællesudgifter opkræves indtil generalforsamlingen træffer ny beslutning om bidragets størrelse.
- 21.5 Såfremt en ejer foretager ændringer i sin ejerlejlighed, som medfører en forøgelse af foreningens udgifter til driften, vedligeholdelse af ejendommen eller øvrige udgifter, påhviler det ejeren og efterfølgende ejere af den pågældende ejerlejlighed at betale merudgiften overfor ejerforeningen.
- 21.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling af pligtige pengeydelse eller overtrædelse af god skik og orden, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens til enhver tid gældende sats for påkravsgebyr.
- 21.7 Udgifter til varme og vand fordeles efter individuelle forbrugsmålere. Ejendommens forbrugsregnskab udarbejdes af en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber. Alle øvrige udgifter til ejendommens opvarmning, herunder fællesrum, og forsyning med varmt vand, ejendommens

G A L S T

vand- og elforbrug, alt for så vidt betaling ikke sker på grundlag af særskilte målere for hver enkelt ejerlejlighed, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlægget og driften heraf, pålignes samtlige medlemmer forholdsmæssigt på grundlag af ejerlejlighedernes fordelingstal.

- 21.8 Aconto indbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos ejerne samtidig med opkrævning af bidrag til fællesudgifter. Aconto bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen efter hvert regnskabsår.

22 BOD

- 22.1 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 grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 22.2 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.

- 22.3 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.

- 22.4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

- 22.5 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.

- 22.6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

23 EKSKLUSION

- 23.1 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

G A L S T

andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

- 23.2 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.
- 23.3 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.
- 23.4 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.
- 23.5 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

- 24.1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejer 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 lejer. 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 lejer til at opsige eller ophæve lejemålet.
- 24.2 Ejerforeningens positivt afholdte udgifter i en sag om lejers misligholdelse, kan kræves betalt af ejeren, og udgifterne anses for at være pligtig pengeydelse.

G A L S T

25 KAPITALFORHOLD

- 25.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 25.3 Beslutning om anvendelse af de opsparedede midler træffes på generalforsamlingen.
- 25.4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.
- 25.5 Der er med virkning fra 1. juni 1994 oprettet en grundfond, nu benævnt hensættelse, der er udtryk for en opsparing til betaling af større herunder uforudsete fællesudgifter, hvortil ejerne i udgangspunktet årligt bidrager med et på generalforsamlingen vedtaget beløb indtil hensættelsen udgør 5 mio. kr. Årlige driftsoverskud kan ligeledes overføres til denne hensættelse, hvis generalforsamlingen måtte beslutte det, ligesom generalforsamlingen kan beslutte, at der ikke hensættes beløb/overskud, hvorved opsparingen suspenderes. Bestyrelsen kan disponere over hensættelsen efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, men skal ikke anvendes til løbende drift. Regnskab over hensættelsen indgår som en del af årsrapporten.
- 25.6 Ejernes andel af hensættelsen kan ikke kræves udbetalt ved salg af ejerlejligheder, og behandles på denne måde som al anden fælles formue i ejerforeningen. Ejerne kan ikke individuelt disponere over hensættelsen. Ejerne er forpligtet til at bidrage til indbetaling til hensættelsen i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom, og anses som pligtig pengeydelse i forhold til ejerforeningen på lige fod med indbetaling af ejerforeningsbidraget.
- 25.7 Optages der fælleslån i ejerforeningen efter tidspunktet for denne særvedtægts tinglysning, kan det i låneaftalen aftales, at der ved en ejers salg af sin ejerlejlighed skal ske indfrielse af ejerlejlighedens andel af fælleslånet.

26 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

- 26.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af ejerforeningsejendommens grund og fællesarealer samt fælles bygningsbestanddele, herunder udvendig vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder samt fælles opgange herunder svalegange samt elevatorlifte. Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af radiatorer, radiatorventiler, vand-

G A L S T

og radiatormålere samt gulvvarmerør. Ved udskiftningen skal udvendige døre og vinduer leveres af den/de af generalforsamlingen godkendte leverandører, og som nærmere angivet og beskrevet i ejerforeningens husorden. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af facader, døre mod fællesarealer, vinduer, altaner og havestykker gælder kun den udvendige side af disse. Fælles vedligeholdelse og fornyelse omfatter tillige fællesområder på grunden inklusive stier og adgangsveje, beplantning og hække omkring havestykkerne samt de fællesanlæg, som er registeret og godkendt af Furesø Kommune.

- 26.2 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.
- 26.3 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 VEDLIGEHOLDELSPLIGT SAMT VISSE HUSORDENSREGLER

- 27.1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren måtte have eksklusiv brugs- eller benyttelsesret herunder altaner og havestykker. Pligten omfatter maling tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser, fuger, lofter og vægge samt deres beklædning og puds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, stikkontakter og el-udtag i øvrigt, toilet, vaske, vandhaner, brugsvandsrør og afløbsrør fra de fælles forsynings- og afløbsrør med forgreninger ind i den individuelle ejerlejlighed.
- 27.2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer indvendigt. Ejere med brugsret til altan er ansvarlige for renholdelse og eventuel oliebehandling af altangulve. Altankasser skal placeres indvendigt af sikkerhedshensyn, på nær fastmonterede altankasser i galvaniseret stål leveret af Balco Altaner A/S. Tæpper, dyner og lignende må ikke rystes ud over altanen eller svalegangen eller hænges på rækværket.
- 27.3 Ejere med brugsret til havestykker er ansvarlige for renholdelse af disse. Ejerforeningens havestykker er afgrænset af hæk, der vedligeholdes af ejerforeningen. Ejerne må ikke ændre hækken herunder plante mellem hækplanterne. Hækken klippes og vedligeholdes af ejerforeningen, og afklip fra hækken indvendige side fjernes af ejeren selv. Hække og låger må ikke fjernes eller ændres. Beplantningen indenfor hækken må ikke være til gene for ejerforeningens øvrige beboere, således at højden på træer og buske ikke må overstige underkanten på de nederste altaner. Træer og større buske skal plantes i krukke for at undgå, at deres rødder ødelægger

G A L S T

brønde og kloakker. Det er ikke tilladt at tildække/skjule brønddæksler endsige tilladt at nedgrave el- eller vandledninger i havestykkerne.

- 27.4 Det er ikke tilladt at fodre fugle eller henkaste madvarer på ejerforeningens fællesarealer (herunder altaner, havestykker og svalegange). Tilberedning af mad på grill eller andre varmekilder uanset type er ikke tilladt på altaner, havestykker eller på svalegange.
- 27.5 Ændring af facadernes udseende er ikke tilladt uden generalforsamlingens tilladelse. Ophængning af effekter på facade, loft, svalegangsrækværk, altanloft og -bund er ikke tilladt. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, fastmonterede markiser, paraboler, antenner, skilte, reklamer, lamper, terrassevarmere, foderbrætter og lignende på altaner og i havestykker uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan betinge sin godkendelse af ejerens sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen for reetablering og andre sådanne rimelige betingelser.
- 27.6 Skade på naboskærme, altanværn, altansøjler, altanbund og havelåger samt hække påhviler ejeren at erstatte.
- 27.7 Der må ikke ændres på varmforsyningsrør herunder på gulvvarmeinstallationen i badeværelset, idet varmesystemet er undergivet ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsesansvar. Af hensyn til bygningernes statiske stabilitet er det ikke tilladt at nedrive bærende vægge, medmindre der opnås myndighedstilladelse hertil og konstruktionen afstives i overensstemmelse med myndighedsgodkendt statisk projekt. Bestyrelsen skal meddele accept, medmindre den har saglig grund til at nægte. Bestyrelsen kan betinge sin godkendelse af, at ejer bekoster supplerende besigtigelse og kontrol af ejerforeningens tekniske rådgiver, idet ejerforeningen dog aldrig hæfter for ejers korrekte projektering og udførelse samt for skader og følgeskader. Supplerende kontrol har alene til formål at sikre, at arbejdet udføres som forudsat, og at det fremstår afsluttet fagmæssigt korrekt. Ved gennemførelse af sådanne arbejder vil ejeren, der lader sådanne konstruktionsmæssige ændringer udføre efter vedtagelsen af disse særvedtægter den 23. marts 2026 hæfte på objektivet grundlag overfor ejerforeningen og øvrige ejere, hvis der måtte opstå skader og følgeskader på fælles ejendommen eller andre ejerlejligheder, og hæfter således for selvstændigt virkende tredjemands fejl og undladelser herunder for hændelige skader. Udføres arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold, skal der tegnes all-risk-forsikring, og dette bekostes af ejeren. Alle forandringer i ejerlejlighederne skal opfylde de på forandringstidspunktet gældende regler, normer og anvisninger, og intet arbejde der kræver byggetilladelse må udføres, førend en sådan er opnået.
- 27.8 Det er ikke tilladt at holde husdyr. Husdyr der måtte være lovligt anskaffet forud for denne særvedtægts tinglysning kan beholdes, men der må ikke ske genanskaffelse.
- 27.9 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

G A L S T

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 og/eller skride til pålæggelse af bod og om nødvendigt eksklusion.

- 27.10 Ejeren er objektiv erstatningsansvarlig overfor ejerforeningen og øvrige ejere for skader herunder følgeskader forårsaget af installationer, som denne eller tidligere ejere af den pågældende ejerlejlighed har foretaget, herunder også skjulte, hvorfor en sælger altid ved salg til ny ejer skal oplyse om sådanne udførte arbejder. Det her nævnte ansvar gælder for alle arbejder, der udføres efter tinglysningen af nærværende særvedtægt, og således kun fremadrettet.
- 27.11 Måtte en skade på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder være dækket af fælles bygnings- og brandforsikring, men har en ejer ved udvist simpel eller grov uagtsomhed været årsag til skades opståen, påhviler det vedkommende ejer at erstatte ejerforeningens selvrisiko.
- 27.12 Enhver ombygning af ejerlejlighederne til hvis udførelse der kræves byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, skal sådant arbejde udføres af faguddannede håndværkere. Som betingelse for at bestyrelsen meddeler fuldmagt til behandling af byggesøgning kan bestyrelsen kræve, at ejeren etablerer sikkerhed for udbedring af skader på fællesejendommen, alternativt at ejeren tegner all-risk-forsikring. Ejere, der erhverver en ejerlejlighed hæfter på objektivt grundlag for skade, der er forårsaget af de installationer herunder ombygninger, forandringer og andre arbejder, som ejeren eller tidligere ejerled efter den 23. marts 2026 har foretaget i ejerlejligheden og for følgeskader heraf på fællesejendom og andre ejerlejligheder. Med virkning fra 23. marts 2026 skal ejere der sælger, derfor orientere køber om omfanget af sådanne udførte installationer, idet køberen således overtager ansvaret herfor i forhold til ejerforeningen og øvrige ejere. Ved renovering af badeværelser, må der ikke udføres selv- eller medbyg, og ejere skal sikre dokumentation for, at der er udført vådrumsmembran, der kan fremvises til køber ved ejerskifte, og om muligt sørge for, at der i ejerlejligheden opbevares et passende antal ekstra fliser, hvis det er muligt, med henblik på senere udskiftning ved skadesudbedring og renovering m.v.

28 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN & FORSIKRING M.V.

- 28.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter afsnit 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade herunder følgeskade.
- 28.2 Det fritager ikke ejeren for ansvar, hvis ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvis. Bestyrelsen kan pålægge en ejer at betale selvrisiko på forsikringen og friholde for eningen herfor, herunder for eventuelle øvrige omkostninger for skader og følgeskader, som ejeren er ansvarlig for.

G A L S T

29 ADGANG OG REETABLERING

- 29.1 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. Ejerforeningen hæfter ikke for kosmetiske forskelle i forbindelse med reetablering og skadesudbedring i ejerlejlighederne.
- 29.2 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.
- 29.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 29.4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 29.5 Der skal ske fuldstændig reetablering, 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.
- 29.6 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

- 30.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse skal ejeren senest samtidig med lejerforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- 30.2 Ejeren er forpligtet til at udlevere ejerforeningens husorden til lejer samtidig med indgåelse af lejekontrakt, samt sørge for at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler og bestemmelser, som beboere i ejerforeningen skal respektere.
- 30.3 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader, som lejer påfører ejendommen.

G A L S T

- 30.4 Hvis en lejer gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse, herunder overtrædelse af husordenen, eller særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i ejerforeningen, har det samme virkning for ejeren, som var det ejeren selv. Dermed kan ejeren pålægges bod eller ekskluderes som følge af lejerens handlinger i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven §§ 9-10.
- 30.5 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Korttidsudlejning er ikke tilladt, idet en ejer dog alligevel er 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 M.V.

- 31.1 Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse eller objektive hæftelse, udsteder hver ejer på ejerforeningens forlangende til ejerforeningen et ejerpantebrev, der således underpantesættes til fordel for ejerforeningen, og med første prioritets panteret. Ved ethvert nuværende medlems videresalg af sin ejerlejlighed, skal det allerede udstedte ejerpantebrev forhøjes til 50.000 kr.
- 31.2 Ejerforeningens positivt afholdte udgifter i forbindelse med tvangsauktion og forudgående tvangsinddrivelse af ejerforeningens tilgodehavende, kan kræves betalt ud over budsummen.
- 31.3 Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod et medlem, er udskrift af årsregnskab og budget samt opkrævninger tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.
- 31.4 Auktionskøber er pligtig straks at genetablere sikkerheden i afsnit 31.1 for ejerforeningens tilgodehavende, hvis ejerforeningens pantsikkerhed slettes på tvangsauktion.

32 TINGLYSNING

- 32.1 Nærværende særvedtægt begæres tinglyst på hovedejendommene 16 ak og 16 bx og samtlige ejerlejligheder heraf.
- 32.2 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes til enhver tid værende bestyrelse.
- 32.3 Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes respektive blade i den digitale tingbog.

GALST