

Morten Fendinge Olsen  
Partner

mfo@holst-law.com  
T +45 8934 1116

J.nr. 121550 MFO/LVH  
ID: |1601

---

## Fravigelser af normalvedtægten for Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127

---

7. oktober 2021

Til brug for tinglysning af ejerforeningsvedtægterne ("Vedtægterne") for Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127, CVR-nr.: 42 62 12 85 ("Ejerforeningen"), bestående af ejerlejlighed nr. 1-30 med matr. nr. 1u Terp, Århus Jorder beliggende Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127, 8200 Aarhus N, indeholder dette dokument de fravigelser fra normalvedtægten for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder (bekendtgørelse nr. 1738 af 29/11/2020).

Der, hvor der er aftalt forhold, det fraviger fra normalvedtægten er angivet "**Fravigelse**"

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

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.

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

#### **Normalvedtægtens § 1, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:**

*Ejerforeningens formål og opgaver er:*

- *at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder repræsentere medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i Ejendommen, herunder på god og forsvarlig måde at administrere og drive Ejerforeningen,*
- *at varetage medlemmernes fælles interesser overfor offentligheden,*
- *at medvirke - f.eks. gennem påtale - til at sikre overholdelse af lokalplaner, servitutter om bebyggelse mv., der gælder i Området i medlemmernes fælles interesse,*
- *at påtage sig alle andre under en Ejerforening normalt hørende opgaver.*

*Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre Ejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Ejerforeningen.*

*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.*

***Normalvedtægtens § 1, stk. 3 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningens medlemmer er alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder, der er beliggende på del matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder, beliggende Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127, 8200 Aarhus N.*

*Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder ved erhvervelsen af ejerlejligheden og vedvarer indtil medlemmet overdrager sin ejerlejlighed. Skæringsdag for ind- og udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet. Ved første erhvervelse af en ejerlejlighed efter opførelse af hovedejendommen indtræder medlemskabet således ikke før overtagelsesdagen af ejerlejligheden.*

*Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.*

*Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerforeningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er ejerforeningen uvedkommende.*

*Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.*

*Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af ejerforeningens formue.*

*Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til ejerforeningen senest 14 dage før den tidligere ejers fraflytning, påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.*

*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.

***Normalvedtægtens § 1, stk. 4 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke individuelt for Ejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Ejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Ejerforeningen.*

*Til hver ejerlejlighed er knyttet et tinglyst fordelingstal.*

*Medlemmerne er i øvrigt berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens tinglyste fordelingstal, med mindre andet følger af lovgivningen eller disse vedtægter.*

## **§ 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) Sikkerhedsstilling, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

*Stk. 2.* Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter 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.

***Normalvedtægtens § 4 fraviges og erstattes med følgende:***

*Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse - udover sædvanlig vedligeholdelse – af fælles bestanddele og tilbehør, som Ejerforeningen har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 90 % af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 90 % af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.*

**§ 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.

***Normalvedtægtens § 5, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Såfremt forslaget uden at være vedtaget § 4 har opnået tilslutning fra mindst 90 % af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 90 % af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.*

**§ 6. 9/10-flertal**

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

***Normalvedtægtens § 6 fraviges i sin helhed.***

## **§ 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 normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

***Normalvedtægtens § 7 fraviges og erstattes med følgende:***

*Beslutninger om ændring af fordelingstal kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.*

*Beslutning om ændring af §§ 4-7 kræver enstemmighed og tilslutning fra samtlige medlemmer af ejerforeningen.*

*Så længe Sneglehusene ApS, Tækker Europa ApS eller en med Tækker Europa ApS interesseforbunden part ejer en eller flere af ejerlejlighederne, kan der ikke uden Sneglehusene ApS, Tækker Europa ApS eller den interesseforbundne parts samtykke ske ændringer af vedtægterne.*

*Påtaleberettiget i henseende til denne bestemmelse er således Sneglehusene ApS, CVR-nr. 40519580 og Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335 eller den som Tækker Europa A/S måtte overdrage denne ret til.*

## **§ 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 formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

***Normalvedtægtens § 9, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Aarhus Kommune.*

*Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af marts måned.*

*Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen og evt. ekstraordinær generalforsamling afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.*

*Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.*

*Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:*

- 1. Valg af dirigent og referent.*
- 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.*
- 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.*
- 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår samt fastsættelse af det årlige medlemsbidrag.*
- 5. Valg af formand, kasserer og bestyrelsesmedlemmer*
- 6. Valg af revisor.*
- 7. Behandling af indkomne forslag.*
- 8. 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 eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

***Normalvedtægtens § 9, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Indkaldelse sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst fire uger. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år, forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.*

*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.

***Normalvedtægtens § 10, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag udsendes af bestyrelsens formand til medlemmerne sammen med indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.*

*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  $\frac{1}{4}$  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.

***Normalvedtægtens § 11, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst 4 uger. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli måned.*

*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.

***Til normalvedtægtens § 11, stk. 4 er tilføjet følgende:***

*Medlemmerne har ikke krav på at få behandlet egne emner på en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan dog træffe afgørelse om, at et givent emne foreslået af et medlem skal medtages og behandles på den ordinære 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 medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

***Normalvedtægtens § 12, stk. 1-3 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ret til at give møde og stemme på generalforsamlingen tilkommer alene medlemmer af ejerforeningen.*



*Ethvert stemmeberettiget medlem kan på generalforsamlingen stemme i forhold til fordelingsstallet for ejerlejligheden. Hvis en ejerlejlighed ejes af flere personer og/eller selskaber udøves stemmeretten af ejerne i forening.*

*Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i ejerforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til ejerforeningen, medmindre vedkommende kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.*

*Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen eller et myndigt husstandsmedlem. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.*

*Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.*

### **§ 13. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

#### ***Normalvedtægtens § 13, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.*

*Dirigenten kan fastsætte taletidsbegrænsning og begrænse taleretten således, at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.*

*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**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen,

disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

***Normalvedtægtens § 14, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningens bestyrelse består af 3-5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Der er mulighed for genvalg.*

*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.

***Normalvedtægtens § 14, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Valg af medlemmer til ejerforeningens bestyrelse sker på ejerforeningens ordinære generalforsamling. Valgbare til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen.*

*Valg til bestyrelsen, uanset om dette sker på den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, sker simpelt stemmeflertal af de på generalforsamlingen afgivne stemmer.*

*Stk. 3.* En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

***Normalvedtægtens § 14, stk. 3 fraviges og erstattes med følgende:***

*Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.*

*Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.*

*Stk. 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.

*Stk. 5.* Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

*Stk. 6.* 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.

*Stk. 7.* Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

## § 15. Bestyrelsens møder

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

### **Normalvedtægtens § 15, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:**

*Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøder, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.*

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

### **Normalvedtægtens § 15, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:**

*Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede. Beslutninger må ikke træffes, uden så vidt muligt alle bestyrelsesmedlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.*

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

### **Normalvedtægtens § 15, stk. 3 fraviges og erstattes med følgende:**

*Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.*

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

### **Normalvedtægtens § 15, stk. 4 fraviges og erstattes med følgende:**

*I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.*

*Bestyrelseshvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til formanden og eventuelt næstformanden.*

## § 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.

***Normalvedtægtens § 16, stk. 2 nr. 5, 6 og 7 fraviges i sin helhed:***

*Stk. 3.* Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

*Stk. 4.* Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

***Normalvedtægtens § 16, stk. 4 fraviges i sin helhed.***

*Stk. 5.* Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

***Normalvedtægtens § 16, stk. 5 fraviges i sin helhed.***

## **§ 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.* Ejerne 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**

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

*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.

### ***Normalvedtægtens § 19 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse eller af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden (i formandens længerevarende fravær sammen med næstformanden).*

## **§ 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 revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

### ***Til normalvedtægtens § 20, stk. 4 er tilføjet følgende:***

*Der føres en revisionsprotokol.*

## **§ 21. Årsregnskab**

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

***Normalvedtægtens § 21, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i Ejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset, at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.*

*Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor.*

*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.

**Normalvedtægtens § 23, stk. 1-5 fraviges og erstattes med følgende:**

*Stk. 1: Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen eller ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.*

*Stk. 2: Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.*

*Stk. 3: Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at udleje eller sælge ejerlejligheden til personer, der ikke er nærtstående.*

**§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser**

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 opsiges eller ophæves 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.

**Normalvedtægtens § 24 fraviges og erstattes med følgende:**

*I tilfælde af udlejning/udlån af en ejerlejlighed i sin helhed, har ejerforeningen overfor lejeren/brugeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren/brugeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren/brugeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.*

**§ 25. Kapitalforhold**

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

**Normalvedtægtens § 25, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:**

*Ejerforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder til betaling af fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for Ejendommens drift og sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejendommen.*



*Vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens klimaskærm og Ejendommens fællesarealer varetages af Parcellforeningen Sneglehusene, hvorfor Ejerforeningens budget og medlemsbidrag på stiftelsestidspunktet alene skal dække forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af konstruktionen, herunder etageadskillelser, forsyningsledninger, energimærke og fælles installationer samt tegning af bygningsforsikring og medlemsbidrag til Grundejerforeningen NYE.*

*Parcellforeningen kan kræve, at forpligtelsen til at tegne og opretholde bygningsbrandforsikring af Ejendommen overgår til Parcellforeningen, under forudsætning af forsikringsdækningen for Ejerforeningen ikke derved forringes.*

*Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.*

*Pligten til at betale fællesbidrag til ejerforeningen indtræder på overtagelsesdagen for den først solgte ejerlejlighed fra Sneglehusene ApS til tredjemand.*

*Det årlige fællesbidrag betales kvartalsvist forud til kassereren eller til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.*

*I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.*

*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.*

***Normalvedtægtens § 25, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter hos medlemmerne.*

*Det kan dog på en generalforsamling med 2/3 flertal vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at Ejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle individuelle hæftelse angives i forslaget.*

*Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt på konti i bank eller sparekasse oprettet i Ejerforeningens navn.*

*Stk. 3.* Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

*Stk. 4.* Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

## **§ 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.

### ***Normalvedtægtens § 26, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Parcelforeningen Sneglehusene, CVR nr. 42621358 foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af Ejendommens klimaskærm, hvorved forstås tag og facade, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, og udvendig side af vinduesrammer (men ikke ruder), samt fornyelse og vedligeholdelse af terrasser, tagterrasser og altaner med tilhørende rækværk og værn.*

*Parcelforeningen Sneglehusene, CVR nr. 42621358 foretager endvidere forsvarlig renholdelse, fornyelse og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder elevatorer, opgange, trapper, mens Ejerforeningen foretager forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fælles installationer, herunder fælles varmeanlæg og fælles affaldshåndtering samt bygningskonstruktionen, herunder etageadskillelser.*

*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 eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer,

radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

*Stk. 2.* Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, 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.

***Normalvedtægtens § 27, stk. 1 og 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Indvendig vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, vægge og lofter, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, ruder, samt al ejerlejligheden og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.*

*Pligten til ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af altaner, terrasser og tag-terrasser, fremgår af en særskilt tinglyst deklaration herom.*

*Stk. 3.* Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

*Stk. 4.* Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. 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.

***Normalvedtægtens § 27, stk. 4 fraviges og erstattes med følgende:***

*Hvis en ejerlejlighed eller et areal, som en ejer har eksklusiv brugsret til groft forsømmes, og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.*

*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.

### ***Til normalvedtægtens § 29, stk. 1 er tilføjet følgende:***

*Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Sneglehusene ApS, hovedentreprenøren, eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. terrasser og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler.*

*Samme forpligtelser påhviler ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer m.v.*

*Sneglehusene ApS kan overdrage sin ret efter nærværende punkt til andre.*

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

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

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

*Stk. 5.* Der skal ske fuldstændig 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.

*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.

***Normalvedtægtens § 30, stk. 1 og 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Medlemmerne er berettiget til at udleje ejerlejlighederne på sædvanlige vilkår. Ejerlejlighederne må dog – hverken helt eller delvist – udlejes som korttidsudlejning via Airbnb eller lignende udbydere.*

*Ved eventuel udlejning af ejerlejligheden, er den pågældende ejer forpligtet til at foranledige, at lejer af lejligheden via lejekontrakten gøres opmærksom på den til enhver tid gældende husorden, herunder pligten til at iagttage den.*

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

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed 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.

***Normalvedtægtens § 31, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:***

*Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder og hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 30 af matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder.*

*Nærværende vedtægter tinglyses tillige pantstiftende for kr. 5.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1 - 30 af matr.nr. 1u, Terp, Århus Jorder, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.*

*For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6*

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

***Normalvedtægtens § 31, stk. 2 fraviges og erstattes med følgende:***

*Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder samt pantehæftelser henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet såvel den servitut- som pantstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder og panthæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejendommen og de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.*

### **Påtaleret**

Stk. 1: Påtaleberettiget er i henhold til ejerlejlighedslovens §5, stk. 5 Ejerforeningen, CVR-nr. 42621285 ved dennes bestyrelse.

### ***Fravigelse af ejerlejlighedslovens §5, stk. 5 om påtaleret:***

*Stk. 2: Påtaleberettiget i henseende til denne vedtægts § 7, stk. 3 er Sneglehusene ApS, CVR-nr. 40519580 og Tækker Europa A/S, CVR-nr. 21533335.*

Undertegnede ejerlejlighedsejere bekræfter hermed, at nærværende vedtægt er den gældende særvedtægt for Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 og 123-127.

Dato:

Som ejer af:  
matr.nr. 1u Terp, Århus Jorder, ejerlejlighed 1-30  
for Sneglehusene ApS

---