

VEDTÆGT

FOR EJERFORENINGEN ESPEPORTEN

CVR-NR.: [•]

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN OG HJEMSTED	3
2	FORMÅL	3
3	MEDLEMSKAB	3
4	FORDELINGSTAL	4
5	GENERALFORSAMLING	5
6	STEMMERET	6
7	ORDINÆR OG EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	6
8	INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING	7
9	BESTYRELSEN	8
10	BESTYRELSENS OPGAVER.....	8
11	BESTYRELSESMØDER.....	9
12	ADMINISTRATION.....	9
13	TEGNINGSREGEL.....	10
14	OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRING (GRUNDFOND).....	10
15	REVISION	10
16	ÅRSREGNSKAB.....	11
17	FÆLLESUDGIFTER	11
18	MEDLEMMERNES HÆFTELSE	12
19	PANT.....	12
20	BRUGSRETTIGHEDER: TAGTERRASSER, TERRASSER, FÆLLES TAGTERRASSE	13
21	PARKERINGSKÆLDER, EJERLEJLIGHED NR. 51	13
22	VEDLIGEHOLDELSE.....	14
23	EJERLEJLIGHEDERNES BENYTTELSE.....	16
24	MISLIGHOLDELSE.....	17
25	HUSORDEN	18
26	EJERFORENINGENS OPLØSNING.....	18
27	TINGLYSNING	18
28	BILAGSFORTEGNELSE	19

Vedtægt for Ejerforeningen Espeporten

1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Espeporten" (herefter kaldet "**Ejerforeningen**").
- 1.2 Ejerforeningens hjemsted er Rødovre Kommune.

2 FORMÅL

- 2.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, herunder at administrere ejendommen matr.nr. 10be, Rødovre By, Rødovre (herefter kaldet "**Ejendommen**"), samt sørge for Ejerforeningens forsvarlige drift, sikre de enkelte medlemmers individuelle eksklusive brugsrettigheder og opretholde en god vedligeholdelsesmæssig stand for Ejendommen.
- 2.2 Ejerforeningen er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen IrmaByen, som har til formål at varetage medlemmernes interesser i forbindelse med drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -installationer, som tjener medlemmerne inden for Grundejerforeningen Irma Byens område, i det omfang disse arealer og installationer ikke ejes, drives og vedligeholdes af medlemmerne selv. Ejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser over for Grundejerforeningen IrmaByen i forbindelse med det pligtmæssige medlemskab.
- 2.3 Ejerforeningen skal repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt sikre overholdelsen af den til enhver tid gældende vedtægt for Ejerforeningen og opretholdelsen af god ro og orden på Ejendommen.
- 2.4 Ejerforeningen varetager renhold, drift, vedligehold og eventuel fornyelse af Ejendommens fællesarealer, fælles installationer og fælles indretning fra tidspunktet for Ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

3 MEDLEMSKAB

- 3.1 Ejerforeningen omfatter ejerlejlighederne nr. 1 - 51 på Ejendommen, hvoraf ejerlejlighederne nr. 1 - 50 er indrettet til helårsbeboelse. Ejerlejlighed nr. 51 udgøres af parkeringsanlæg under terræn.
- 3.2 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1 - 51 på Ejendommen er

medlemmer af Ejerforeningen. Medlemskabet af Ejerforeningen er pligtmæssigt. Ejes en ejerlejlighed af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 3.3 Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når Ejerforeningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet, jf. dog punkt 3.6.
- 3.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for Ejerforeningen, opgjort pr. overtagelsesdagen.
- 3.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art til enhver tid.
- 3.6 Uanset det under punkt 3.2 og 3.4 anførte, har medlemskab af ejerforeningen virkning forud for overtagelsesdagen i forbindelse med ejendommens ibrugtagning efter endt opførelse. Således tillægges de oprindelige købere af ejerlejligheder i Ejendommen medlemskab med dertil hørende rettigheder og forpligtelser allerede fra tidspunktet for afholdelse af Ejerforeningens første ordinære generalforsamling, uanset at denne måtte finde sted forud for overtagelsesdagen.

4 FORDELINGSTAL

- 4.1 Til hver beboelseejerlejlighed er knyttet en efter tinglyst fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser.
- 4.2 Medlemmernes fordelingstal fastsættes i forbindelse med opmåling af Ejendommen og de enkelte ejerlejligheder. Fordelingstal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med Ejendommens opdeling i ejerlejligheder.
- 4.3 For ejerlejlighederne nr. 1 – 50 fastsættes ejerlejlighedernes fordelingstal som en brøk, hvor brøkens "tæller" svarer til ejerlejlighedens areal, uden tillæg af den enkelte ejerlejligheds andel af adgangsarealer. Fordelingstalsbrøkens "nævner" fastsættes som summen af "tællerne" for samtlige ejerlejlighederne nr. 1 - 50 i Ejendommen.

4.4 For ejerlejlighed nr. 51 (parkeringsanlæg) fastsættes fordelingstallet til "0", da parkeringsejerlejligheden forestår og bekoster egen forsyning, renhold, drift og vedligehold inden for ejerlejlighedens afgrænsning.

4.5 Ejerforeningens medlemmer har andel i Ejerforeningens formue efter tinglyst fordelingstal. Intet medlem kan dog forlange sin andel af Ejerforeningens formue udbetalt, hverken helt eller delvist.

5 GENERALFORSAMLING

5.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen, dog undtaget beslutninger truffet efter punkt 10.4.

5.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter foreskriver andet. Ved stemmeflertal forstås i denne vedtægt, at en beslutning alene kan træffes, hvis den har opnået mere end 50 % af stemmerne på generalforsamlingen. I tilfælde af stemmelighed anses beslutning for ikke at være truffet.

5.3 Til vedtagelse af i) beslutninger om væsentlige forbedringer, ii) væsentlig forandring af fælles bestanddele, iii) salg af væsentlige dele af fælles bestanddele, iv) opsigelse af eksklusive brugsrettigheder, v) vedtagelse af husorden eller vi) om ændring af disse vedtægter kræves, at medlemmer, som tilsammen besidder mindst 2/3 af de stemmeberettigede ejerlejligheder i Ejendommen, stemmer herfor. Hvis forslaget - uden at være vedtaget efter denne regel - har opnået tilslutning fra medlemmer, som tilsammen besidder mindst 2/3 af de stemmeberettigede ejerlejligheder, og som er repræsenteret på generalforsamlingen, afholdes ny generalforsamling inden seks uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

5.4 Følgende personer har adgang til Ejerforeningens generalforsamling:

- 1 De til enhver tid værende ejere af en af ejerlejlighederne nr. 1 - 51.
- 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.

6 STEMMERET

- 6.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen.
- 6.2 Hver ejerlejlighed tillægges på generalforsamlinger én stemme. Ejer et medlem mere end én ejerlejlighed i Ejerforeningen, stemmer det pågældende medlem med det samlede antal stemmer for disse ejerlejligheder.
- 6.3 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.
- 6.4 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.
- 6.5 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 medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

7 ORDINÆR OG EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 7.1 Senest 5 måneder efter udløbet af Ejerforeningens regnskabsår afholdes ordinær generalforsamling. Ordinær generalforsamling afholdes i Rødovre Kommune eller hos Ejerforeningens administrator, inden for Storkøbenhavn.
- 7.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
 4. Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan.
 5. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for indeværende regnskabsår.
 6. Behandling af indkomne forslag, jf. punkt 7.3.
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og formand for bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 9. Eventuelt valg af administrator.
 10. Valg af revisor.

11. Eventuelt.
- 7.3 Ethvert medlem har ret til at få et konkret angivet emne vedrørende Ejerforeningen behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 7.4 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning, resultat af afstemninger og andre tvivlsspørgsmål opstået på generalforsamlingen.
- 7.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes (i) når bestyrelsen finder anledning dertil, (ii) når det til behandling af et angivet emne begæres af medlemmer, som tilsammen besidder mindst 1/4 af ejerlejlighederne i Ejendommen, eller (iii) når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 7.6 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes til Ejerforeningens medlemmer efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet kan rundsendes via e-mail eller offentliggøres på en for medlemmerne tilgængelig hjemmeside, oprettet af Ejerforeningen.

8 INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ejerforeningens bestyrelse indkalder til generalforsamling med mindst fire ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Årsregnskab og budget udsendes senest to uger før afholdelsen af den ordinære generalforsamling. Årsregnskab, budget og øvrige bilag til indkaldelsen kan i stedet rundsendes via e-mail eller offentliggøres på en for medlemmerne tilgængelig hjemmeside oprettet af Ejerforeningen inden for samme frist.
- 8.2 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest tre uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes eller offentliggøres sammen med tilhørende materiale til Ejerforeningens medlemmer senest to uger før generalforsamlingen.
- 8.3 Ændringsforslag, som ligger i naturlig tilknytning til allerede fremsatte forslag, kan efter dirigentens beslutning sættes til afstemning, selvom disse først fremsættes under selve generalforsamlingen, hvis dirigenten skønner, at dette ikke er betænkeligt.

9 BESTYRELSEN

- 9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og skal bestå af 3-5 medlemmer inklusive formanden, der vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges to suppleanter.
- 9.2 Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun Ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer eller myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlighed. Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Ejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal bestyrelsesmedlemmet af egen drift udtræde af bestyrelsen.
- 9.3 I perioden fra Ejerforeningens stiftelse og til afholdelsen af den første ordinære generalforsamling, hvor der skal ske valg til bestyrelsen, består bestyrelsen af én eller flere repræsentanter for IrmaByen 20 ApS, CVR-nr. 4061 5482, hvorfor kravene til bestyrelsens sammensætning fraviges i perioden, for så vidt angår antal og medlemskab af Ejerforeningen.
- 9.4 Formanden, bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen.
- 9.5 Hvis formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand blandt deres midte, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 9.6 Er antallet af bestyrelsesmedlemmer på noget tidspunkt mindre end tre, jf. dog punkt 9.3, suppleres bestyrelsen med én eller flere af de generalforsamlingsvalgte suppleanter, så bestyrelsen igen består af minimum tre medlemmer. Bestyrelsen beslutter i så fald, hvilke(n) suppleant(er), der skal indtræde i bestyrelsen.
- 9.7 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

10 BESTYRELSENS OPGAVER

- 10.1 Bestyrelsen varetager alle anliggender vedrørende ledelsen af Ejerforeningen.
- 10.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af vedtægtens bestemmelser og iagttagelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige

forsikringer (herunder brandforsikring, bygningsforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af Ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over Ejerforeningens indtægter og udgifter, herunder de medlemmerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

10.3 Bestyrelsen udarbejder vedligeholdelsesplan og budget for fællesudgifter, jf. punkt 17, til godkendelse på generalforsamlingen.

10.4 Bestyrelsen kan beslutte, at Ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

10.5 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

11 BESTYRELSESMØDER

11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst to årlige bestyrelsesmøder.

11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af medlemmerne er til stede.

11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

12 ADMINISTRATION

12.1 Den af generalforsamlingen valgte administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning. Administrator må ikke være medlem af Ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

12.2 Administrator er befuldægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab over

Ejerforeningens indtægter og udgifter under bestyrelsens og revisionens kontrol.

12.3 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift af Ejerforeningen.

13 TEGNINGSREGEL

13.1 Ejerforeningen tegnes af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem eller af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

13.2 Ejerforeningen kan ikke påtage sig kautionsforpligtelser.

14 OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRING (GRUNDFOND)

14.1 Når det begæres af medlemmer, som tilsammen besidder mindst 1/2 af de stemmeberettigede ejerlejligheder i Ejendommen, skal der til betaling af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

14.2 Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

14.3 Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

15 REVISION

15.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt revisor. Når det begæres af medlemmer, som tilsammen besidder mindst 1/4 af de stemmeberettigede ejerlejligheder i Ejendommen, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

15.2 Revisor afgår hvert år ved den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

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

15.4 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

15.5 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og

Ejerforeningens regnskab skal påtegnes af revisor.

16 ÅRSREGNSKAB

16.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen til og med 31. december i stiftelsesåret.

16.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

16.3 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

17 FÆLLESUDGIFTER

17.1 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto fællesudgifter, herunder udgifter til administration, revision, skatter, afgifter, forsikringer, bidrag til grundejerforening, vicevært, fælles vedligeholdelse og fornyelse, renholdelse m.v., efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget eller - for det regnskabsår, hvor Ejerforeningen er stiftet - det af stifteren udarbejdede budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor.

17.2 Á conto fællesudgifter betales månedsvis forud. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre betalingstermin, når der skønnes at være behov herfor.

17.3 I forbindelse med Ejerforeningens stiftelse opkræves betaling af fællesudgifter hos det enkelte medlem fra det tidspunkt, hvor medlemmet har overtaget sin ejerlejlighed. IrmaByen 20 ApS, CVR-nr. 4061 5482, anses i relation til betaling af fællesudgifter først at have overtaget eventuelle restejerlejligheder i Ejendommen på det tidspunkt, hvor de øvrige medlemmer overtager deres respektive ejerlejligheder.

17.4 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere medlemmer medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsens beslutning kan anses for konstateret.

17.5 Regnskabsåret for fællesudgifter følger kalenderåret.

17.6 Ud over fællesudgifter betaler de enkelte medlemmer udgifterne i forbindelse med levering af fjernvarme, brugsvand, elektricitet og signalforsyning for TV og internet efter forbrug. Opkrævning sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via Ejerforeningen.

18 MEDLEMMERNES HÆFTELSE

- 18.1 For Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele deres formue), pro rata (med det enkelte medlems andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod Ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod Ejerforeningens medlemmer) i forhold til deres fordelingstal, medmindre medlemmerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.
- 18.2 Søgsmål skal dermed rettes mod Ejerforeningen, og kan af tredjemand kun rettes mod Ejerforeningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod Ejerforeningen, og kun såfremt Ejerforeningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne.

19 PANT

- 19.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som Ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende med 1. prioritets panteret i hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 25.000,00. Beløbet reguleres i takt med udviklingen i det af Danmarks statistik beregnede byggeomkostningsindeks, jf. bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutterts værdiansættelse og låneudmåling (§ 23 stk. 6).
- 19.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 19.3 Pantstiftelsen tjener Ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere medlemmer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 19.4 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til for egen regning og efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægten lyse pantstiftende som anført ovenfor.
- 19.5 Pantstiftelsen kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden gæld til Ejerforeningen. I de tilfælde,

hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstids indtræden.

20 BRUGSRETTIGHEDER: TAGTERRASSER, TERRASSER, FÆLLES TAGTERRASSE

- 20.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder, hvorfra der er adgang til Ejendommens fællesarealer på terræn i form af en terrasse, tillægges en eksklusiv brugsret til den ud for ejerlejligheden værende terrasse på samme måde, som de øvrige ejerlejlighedsejere kan benytte deres altaner. Der henvises til Bilag 1 til denne vedtægt, hvor de eksklusive brugsrettigheder til terrasser på terræn er stedfæstet.
- 20.2 Den eksklusive brugsret til en terrasse tildeles den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed tidsubegrænset. Den eksklusive brugsret kan dog opsiges af Ejerforeningen med et forudgående varsel af 30 år til ophør den 1. i en måned. Opsigelse kan kun ske med det fornødne flertal, jf. punkt 5.3. En opsigelse af de eksklusive brugsrettigheder til terrasser på terræn kan kun træffes med virkning for samtlige de i Bilag 1 anførte brugsrettigheder til terrasser på terræn.
- 20.3 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder, hvorfra der er adgang til tagterrasse, tillægges en tidsubegrænset eksklusiv brugsret til den/de pågældende tagterrasse(r). Der henvises til Bilag 1 til denne vedtægt, hvor de eksklusive brugsrettigheder til tagterrasser er stedfæstet. De eksklusive brugsrettigheder til de i bilag 1 anførte tagterrasser er uopsigelig.
- 20.4 Ud over de under punkt 20.1 – 20.3 anførte fællesarealer, er Ejendommens øvrige fællesarealer undergivet fælles brugsret.
- 20.5 Den på ejendommen værende fælles tagterrasse er til fri afbenyttelse for alle medlemmer af Ejerforeningen. Den fælles tagterrasse har en maksimal kapacitet af 50 personer ad gangen, hvilken kapacitet af sikkerhedsmæssige hensyn ikke må overskrides.

21 PARKERINGSKÆLDER, EJERLEJLIGHED NR. 51

- 21.1 Parkeringskælderejerlejlighedens område afgrænses overfor rampen til Parkeringskælderejerlejligheden, der indgår i de Øvrige fællesarealer, således at Parkeringskælderejerlejligheden omfatter de til Parkeringskælderejerlejligheden

grænsende vægge og lofter med tilhørende vandtæt membran etableret oven på betondæk over Parkeringskælderejerlejligheden.

- 21.2 Ejerskabet til Parkeringskælderejerlejligheden skal overgå til Parkeringslauget Espeporten, der således er forpligtet til at overtage vedligeholdelsen, fornyelsen, administrationen og driften af Parkeringskælderejerlejligheden, idet den oprindelige ejer dog bevarer retten til at sælge brugsrettigheder til parkeringspladser og oppebære købesummen herfor også efter overdragelsen af Parkeringskældereren til Parkeringslauget Espeporten.
- 21.3 Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden og de til Parkeringskælderejerlejligheden tilknyttede brugere er berettigede til at benytte rampen, som vist på Bilag 2 til ejerforeningsvedtægten, som adgangsvej til Parkeringskælderejerlejligheden. Den til enhver tid værende ejer af Parkeringskælderejerlejligheden er påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse.
- 21.4 I Ejendommens kælderplan er etableret fællesarealer i form af teknikrum, trappeskakter, cykelparkering, m.v. til brug for Ejerforeningens medlemmer. De til enhver tid værende medlemmer af Ejerforeningen er berettiget til adgang og færdselsret til og fra fællesarealerne i kælderplan også selv om dette måtte foregå gennem Parkeringskælderejerlejligheden.

22 VEDLIGEHOLDELSE

- 22.1 Ejerforeningen forestår og bekoster udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen. Den udvendige vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse, opretning og fornyelse af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning, bærende konstruktioner i etageadskillelser, terrændæk, herunder membraner, tag, tagrender, altaner (jf. dog punkt 22.3), trappeopgange, elevatorer, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt, herunder stier, grønne arealer m.v. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den udvendige vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem en/flere ejerlejligheder, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.
- 22.2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse, der afholdes af Ejerforeningen. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.
- 22.3 Vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaners og tagterrassers bærende

konstruktioner, anses som fælles vedligeholdelse, der afholdes af Ejerforeningen. Al anden vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaner og tagterrasser påhviler det enkelte medlem, hvis et medlem er tillagt en eksklusiv brugsret over altanen/tagterrassen.

22.4 Udgifter til udskiftning af glas, termo- og energiruder i vinduer i fællesarealer afholdes af Ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, termo- og energiruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af medlemmerne hver for sig.

22.5 Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af fælles anlæg, herunder adgangsveje og stier, forsyningsledninger, afløbsledninger og fælles tekniske installationer, herunder installationer til lokal afledning af regnvand, i det omfang disse er beliggende på Ejendommens fællesarealer eller er fælles for flere ejerlejligheder, omfattes af den fælles vedligeholdelse, der afholdes af Ejerforeningen.

Uden bestyrelsens samtykke må medlemmerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner og tagterrasser eller andre udendørs opholdsarealer. Derudover må medlemmer ikke uden bestyrelsens samtykke behandle eller ændre overflader, altanværn, altaner, terrasser, afskærmning samt dæk på altaner, terrasser på terræn og tagterrasser. De enkelte ejerlejligheder skal udvendigt fremstå ensartede, hvad angår benyttede materialer, farvevalg og konstruktion og skal desuden overholde den til enhver tid gældende lokalplan. De enkelte medlemmer må ikke opsætte markiser, tv-antennor eller paraboler på ejerlejlighedernes tag, facader eller tilstødende terrasser.

22.6 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til ejerlejligheden, når dette er påkrævet med henblik på drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles installationer og forsyningsledninger. Ejerforeningen skal give et varsel på 4 uger. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har Ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

22.7 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til gas, el, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af punkt 22.1, samt vedligeholdelse og fornyelse af el-, køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.

- 22.8 Ejerne af ejerlejligheder med eksklusiv brugsret til en terrasse på terræn er forpligtede til løbende at vedligeholde terrassen for så vidt angår terrassens belægning. Begrønning og hegn/hække imellem de enkelte terrasser vedligeholdes og fornyes af Ejerforeningen. Hegn/hække omkring terrasser på terræn må maksimalt være 1,2 m høje mod fællesarealer og maksimalt 1,5 m høje imod tilstødende terrasser på terræn. Altaner og tagterrasser, tekniske installationer og andet, som enkelte ejerlejligheder har en eksklusiv brugsret til, vedligeholdes og fornyes alene af de pågældende ejere af disse ejerlejligheder, jf. dog punkt 22.3.
- 22.9 Et medlem er også forpligtet til at vedligeholde andre lokaler og områder, som er knyttet til ejerlejligheden med eksklusiv brugsret for medlemmet, såsom pulterrum, og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, f.eks. pulterrum, omfatter vedligeholdelsespligten kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af sådanne områder.
- 22.10 Den enkelte ejerlejlighedsejer forestår selv for egen regning pudsning af glas i altanværn og vinduer - også udendørs - medmindre Ejerforeningen træffer anden bestemmelse.

23 EJERLEJLIGHEDERNES BENYTTELSE

- 23.1 Medlemmer af Ejerforeningen har ret til at udleje deres ejerlejlighed til ejerlejlighedens formål (beboelse). Medlemmet hæfter ubegrænset over for Ejerforeningen for sine lejere.
- 23.2 Senest samtidig med lejeforholdets begyndelse, skal medlemmet skriftligt underrette administrator om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger, herunder egen adresse.
- 23.3 Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end antallet af værelser, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.
- 23.4 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/lejere i Ejendommen, er Ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejer. Ejerforeningen skal give medlemmet mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan Ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over

for lejeren i forhold til at opsige eller ophæve lejemålet.

- 23.5 Et medlem må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering. Såfremt bestyrelsens krav om omgående retablering ikke efterleves, kan bestyrelsen drage omsorg for retablering for medlemmets regning, og søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe retablering pågår.
- 23.6 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder, der er tillagt en eksklusiv brugsret til en terrasse på terræn, må ikke ændre på eller foretage indgreb af nogen art i det hegn/den hæk samt den begrønning/bevoksning, som adskiller terrassen fra Ejendommens øvrige terrasser på terræn.

24 MISLIGHOLDELSE

- 24.1 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmes i et sådant omfang at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Hvis denne frist overskrides, kan bestyrelsen udføre den nødvendige vedligeholdelse og istandsættelse for medlemmets regning og søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse foregår.
- 24.2 Hvis fællesarealer, hvortil et medlem ved denne vedtægt er pålagt istandsættelses- og/eller vedligeholdelsesforpligtelsen, groft forsømmes eller forsømmes i et sådant omfang at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Hvis denne frist overskrides, kan bestyrelsen udføre den nødvendige vedligeholdelse og istandsættelse af de respektive fællesarealer for medlemmets regning og søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant.
- 24.3 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 9 at pålægge et medlem en bod, hvis medlemmet eller andre, som medlemmet har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for Ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Ejerforeningen er endvidere berettiget til i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 10 at ekskludere et medlem.

25 HUSORDEN

- 25.1 Generalforsamlingen kan vedtage en husorden for Ejendommen med det fornødne flertal, jf. punkt 5.3. Vedtages en husorden, er samtlige medlemmer og brugere af ejerlejligheder forpligtede til at overholde den vedtagne husorden.
- 25.2 Medmindre andet vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr, forudsat husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for ejerne/lejerne af de øvrige ejerlejligheder.

26 EJERFORENINGENS OPLØSNING

- 26.1 Da Ejerforeningen er etableret i henhold til lovbekg. nr. 908 af 18. juni 2020, kan foreningen ikke opløses uden beslutning om ophør af Ejendommens opdeling i ejerlejligheder, hvilken beslutning skal træffes i enstemmighed blandt Ejerforeningens medlemmer.
- 26.2 Vedtages forslag om opløsning af Ejerforeningen, afvikles foreningen med den valgte bestyrelse som likvidatorer.
- 26.3 Når alle krav på Ejerforeningen er fyldstgjort ved likvidationen, skal likvidationsregnskabet, efter at være revideret, forelægges generalforsamlingen til godkendelse. På generalforsamlingen træffes beslutning om anvendelse af foreningens formue. Beslutning om godkendelse af likvidationsregnskab og anvendelse af foreningens formue træffes ved simpelt flertal.

27 TINGLYSNING

- 27.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen samt ejerlejlighederne nr. 1 - 51 af matr.nr. 10be, Rødovre By, Rødovre.
- 27.2 Vedtægtens punkt 19 begæres tillige tinglyst pantstiftende med 1. prioritets panteret for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 51 af matr.nr. 10be, Rødovre By, Rødovre.
- 27.3 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 27.4 Ejerforeningen skal etablere sikkerhedsstillelse over for Grundejerforeningen Irma Byen til sikkerhed for enhver betaling af medlemsbidrag fra Ejerforeningen og dens medlemmer til grundejerforeningen og i øvrigt for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få mod Ejerforeningen.

27.5 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse. Påtaleberettiget i henhold til punkt 21.3 er den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 51 af matr.nr. 10be, Rødovre By, Rødovre.

28 BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1: Kortbilag med angivelse af eksklusive brugsrettigheder

Bilag 2: Kortbilag over rampe til parkeringskælder

Således vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling, den [●].

Rødovre, den

Bestyrelsen for Ejerforeningen Espeporten:

[●]