

J.nr. 66-16853 SR/DR

**VEDTÆGTER  
FOR  
"EJERFORENINGEN FJORDSTOKKENE"**

§1.

**Navn**

1.1.  
Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Fjordstokkene".

§2.

**Hjemsted og værneting**

2.1.  
Ejerforeningens hjemsted er Holbæk Kommune.

2.2.  
Ejerforeningens værneting er Holbæk Ret.

§3.

**Formål**

3.1.  
Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser vedrørende alle bygninger og arealer, herunder fællesrum, parkeringskælder og skralderum på matr.nr. 356 ak, 356 q og 356 as Holbæk Bygrunde, herunder at sørge for administration, drift og vedligeholdelse heraf såvel som af alle dertilhørende tekniske installationer.

3.2.  
Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage drift og vedligeholdelse mv. til et eller flere private selskaber.

3.3.  
Ejerforeningen varetager medlemmernes fælles interesser såvel overfor offentlige myndigheder som overfor omgivelserne i øvrigt samt overfor medlemmerne internt.

§4.

**Medlemmer**

4.1.

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 356 ak og 356 q Holbæk Bygrunde, beliggende Strandstræde 6-10 og Pakhusstræde 7-11, 4300 Holbæk er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, dog kan en erhverver af en ejerlejlighed først udøve stemmeretten, når foreningens bestyrelse har fået meddelelse om ejerskiftet.

4.2.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelse overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser overfor foreningen.

4.3.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art til enhver tid.

4.4.

Uanset modstående aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer, foretages opkrævning til ejerforeningen, respektive tilbagebetaling fra ejerforeningen, overfor den til enhver tid værende ejerlejlighedsejere på betalingstidspunktet.

§5.

**Fordelingstal**

5.1.

Til hver lejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægter.

5.2.

Ejerlejligheder i stueetagen har eksklusiv brugsret i 30 år, jf. udstykningslovens §16 fra tinglysningstidspunktet for disse vedtægter til det i tilknytning til ejerlejligheden beliggende have areal, jf. ridset i bilaget. Nærværende bestemmelse er ikke til hinder for, at der om 30 år tinglyses en forlængelse af brugsretten.

§6.

**Generalforsamling**

6.1.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

6.2.

Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

6.3.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
4. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af eventuel administrator
9. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant
10. Eventuelt

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag fremsættes efter §7.

6.4.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal,
- når administrator måtte forlange det, eller
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

6.5.

Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

6.6.

Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

6.7.

Generalforsamlinger afholdes i Holbæk Kommune.

§7.

**Indkaldelse til generalforsamling**

7.1.

En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages og max. 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge det reviderede regnskab samt forslag til budget for det kommende år.

Medlemmerne opfordres til straks ved erhvervelse af deres lejlighed eller snarest muligt derefter at oplyse deres e-mailadresse til bestyrelsen. Når et medlem har oplyst sin e-mailadresse, har medlemmet selv pligt til at holde bestyrelsen informeret om ændringer i denne.

Enhver henvendelse fra eller på vegne af bestyrelsen/foreningen betragtes som "kommet frem", når den er afsendt til den af medlemmets oplyste e-mailadresse. Når et medlem således har oplyst sin e-mailadresse til bestyrelsen, betragtes dette samtidig som accept af, at korrespondance mellem foreningen og medlemmet herefter kan foregå via e-mail.

#### 7.2.

Forslag, der agtes stillet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest 1 uge før generalforsamlingen.

### §8.

#### **Beslutninger**

#### 8.1.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, bestyrelsessuppleant eller revisor for ejerforeningen.

#### 8.2.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

#### 8.3.

Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af samtlige de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 6 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

#### 8.4.

Beslutninger, der indskrænker de enkelte ejerlejlighedsejeres eventuelle ret til at råde over fællesareal i form af haveareal, kan kun besluttes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der måtte råde over haveareal, og således at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige de pågældende ejerlejlighedsejere.

#### 8.5.

Uanset ovenstående kan et medlem ikke modsætte sig løbende drift, nødvendig vedligeholdelse, istandsættelse, udskiftning, renholdelse, pasning mv. af de grønne

områder, bygninger, parkeringskælder, forsyningsledninger mm. eller modsætte sig opkrævning af bidrag hos medlemmerne hertil.

8.6.

Fordelingstallene kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af ejerforeningen.

8.7.

Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle, samlever eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

## §9.

### **Bestyrelsen**

9.1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af op til 5 medlemmer, men dog mindst 4 medlemmer, og alene valgt blandt ejerlejlighedsejere eller disses samboende ægtefæller/samlevere. Der kan kun vælges 1 bestyrelsesmedlem pr. lejlighed. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand mv.

9.2.

Bestyrelsen vælges for en 2-årig periode. Ved første valg vælges flertallet af bestyrelsen for en 2-årig periode, mens mindretallet vælges for en 1-årig periode. Ved afgang af bestyrelsesmedlemmer i valgperioden indtræder suppleanter i det udtrædende bestyrelsesmedlems anciennitet, således at rotationsprincippet i videst muligt omfang tilgodeses.

9.3.

Der vælges op til 3 suppleanter, men dog mindst 1 suppleant, for 1 år ad gangen.

9.4.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. tiltrådte suppleanter under 5 medlemmer, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

9.5.

Bestyrelsen skal regulere sit samarbejde i bestyrelsen samt i relation til administrator og revisor ved udfærdigelse af en forretningsorden. Forretningsordenen skal kendes af administrator og revisor.

9.6.

Der kan til dækning af bestyrelsesmedlemmernes udokumenterede udgifter til telefon og individuelt kontorhold udbetales et foreningsrelateret godtgørelsesbeløb svarende til det til enhver tid af "SKAT" anerkendte beløb, Jf. Ligningslovens §7M eller tilsvarende bestemmelser.

§10.

**Bestyrelsens opgave**

10.1

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

10.2

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab.

10.3

Bestyrelsen udøver fornøden budgetkontrol. I tilfælde af væsentlig overskridelse af budgettet forelægges dette for medlemmerne på en ekstraordinær generalforsamling.

10.4

Bestyrelsen beslutter nærmere regler og retningslinjer for benyttelse af fælleslokalerne, gæsteværelser, haveanlæg, parkeringskælder og andre fællesrum.

10.5

Bestyrelsen skal ved sin påtaleret og -pligt ifølge §27 håndhæve reglerne i Husorden og reglerne i øvrigt i disse vedtægter.

§11.

**Bestyrelsesmøder**

11.1

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, eller når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Indkaldelse til møde skal ske uden unødigt ophold og med et varsel af mindst 3 dage. Afholdelse af bestyrelsesmøder bør søges tilrettelagt på en sådan måde at flest muligt kan deltage. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder.

11.2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. Beslutninger af stor økonomisk betydning, af usædvanlig karakter eller væsentlige beslutninger i øvrigt, kræver dog at alle bestyrelsesmedlemmer har haft mulighed for at deltage i drøftelserne herom og give sin mening til kende.

11.3

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget, dog har formanden pligt til at søge enighed specielt i beslutninger af stor økonomisk betydning, af usædvanlig karakter eller væsentlige beslutninger i øvrigt.

11.4

Efter hvert bestyrelsesmøde udsendes pr. elektronisk post til hvert bestyrelsesmedlem referat af mødet, idet hvert bestyrelsesmedlem herefter godkender via elektronisk post det udsendte referat. Alle referater fra bestyrelsesmøder opbevares elektronisk. Nyhedsbrev eller referat udsendes via ejerforeningens hjemmeside til alle ejerlejlighedsejere med væsentlige oplysninger fra bestyrelsesmødet. De af ejerlejlighedsejerne, som ikke er tilmeldt elektronisk post, vil modtage nyhedsbrevet eller referatet i deres postkasse.

§12.

**Administration**

12.1

Generalforsamlingen kan vælge en administrator.

12.2

En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

12.3

Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

12.4

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

12.5

Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

§13.

**Tegningsregel**

13.1

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura vedrørende almindelige driftsforhold til administrator.

§14.

**Revision**

14.1

Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt registreret eller statsautoriseret revisor. Når det begæres af mindst 1/2 af foreningens medlemmer efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

14.2

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

14.3

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

14.4

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.

14.5

Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal protokollen fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§15.

### **Årsregnskab**

15.1

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 2006.

15.2

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§16.

### **Fællesudgifter**

16.1

Til dækning af foreningens samlede udgifter betaler medlemmerne aconto fællesudgifter efter fordelingstal, i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Aconto fællesudgifter betales månedsvis forud.

16.2

Udgifter til fælles forsyning med varme og varmt vand samt forbrugsudgifter afholdes som fællesudgift, men udgifterne hertil fordeles som anført i §17.

16.3

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

§17.

**Varmeregnskab**

17.1

Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og varmt vand. Der føres særskilt regnskab over varmeudgifterne.

17.2

Varmeudgifterne fordeles mellem ejerlejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den til enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varmeudgifterne i udlejningsejendomme. Et af ejerforeningen anvendt fordelingsprincip kan kun ændres, såfremt en ejer af en udlejet ejerlejlighed efter den enhver tid gældende lejelovgivning er forpligtet til at anvende det ændrede princip i forhold til lejeren. Ændring kan i så tilfælde vedtages af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. nærværende vedtægts §8.2.

17.3

Bestyrelsen eller administrator fastsætter aconto-varmebeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.

17.4

I varmeregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i varmeregnskabet overfor beboelseslejere.

§18.

**Medlemmernes hæftelse**

18.1

For foreningens forpligtelser overfor tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Krav mod foreningens medlemmer kan først søges gennemført overfor de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos ejerforeningen.

§19.

**Pant**

19.1

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 356 ak Holbæk Bygrunde, ejerlejlighederne 20-47 samt under matr.nr. 356 q Holbæk Bygrunde, ejerlejlighederne 120 -147, for et beløb stort kr. 60.000,00.

#### 19.2

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 5. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter §8.2 i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid gældende tilsvarende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal, jf. nærværende vedtægts §8.3.

#### 19.3

Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

#### 19.4

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

#### 19.5

Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har aktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

#### 19.6

Ovennævnte pantstiftende tinglysning undlades dog, såfremt det er muligt at lade den pantstiftende bestemmelse være uaflyst for de hidtidige vedtægter (§ 19) for ejerforeningerne Fjordstokkene Øst og Vest, idet ejerforeningen Fjordstokkene vil være påtaleberettiget for den hidtidige tinglyste pantstiftende bestemmelse.

### §20.

#### **Udvendig vedligeholdelse**

##### 20.1

Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrende, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

20.2

Ejerlejlighedsejere med særskilt brugsret til altan, skal selv vedligeholde altanens træbelægning.

20.3

Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og der hermed forbundne udgifter.

Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

20.4

Udgifter til generel udskiftning af vinduer, vinduespartier, altan/altandørspartier samt facadepartier, samt de i forbindelse med de heri værende termoruder afholdes af ejerforeningen.

Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig, medmindre der er truffet beslutning om generel udskiftning, jf. §20.4, stk. 1, jf. overfor.

20.5

Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende for hvilken ingen ejerlejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.

20.6

Uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke må ejerlejlighedsejerne hhv. lejere ikke foretage ændringer udenfor ejerlejlighederne.

20.7

Ejerlejlighedsejere i stueplan skal selv vedligeholde belægningssten på de arealer, hvortil de har eksklusiv brugsret. Belægningssten og plankeværk må ikke opgraves eller ændres.

20.8

Ejerlejlighedsejere må ikke iværksætte beplantning af tagterrassen.

Opsætning af skilte, reklamer mv. må ikke finde sted. Der må ikke opsættes skilte fra ejendomsmæglere i vinduer, der vender mod det fælles haveareal.

De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antennener, parabolantennener mv. på ejendommens tag, facader eller altaner.

Markiser skal være grå i gråt hus.

Glas på altaner og terrasser må kun være klart eller opaliseret som det øvrige glas i bebyggelsen.

Permanent opsætning af inventar, planter og andet må ikke hindre beboeres udsigt.

20.9

Beplantning, plæner og belægninger i taghaven vedligeholdes på bestyrelsens ansvar. Bøgehække holdes i en højde, så udsigt bevares for stueetagen. Højden på bøgehækken besluttet af et flertal af ejere i stueetagen og fremgår af den på generalforsamlingen vedtagne husorden/beboerhåndbog.

20.10

Ved manglende vedligeholdelse finder §24 anvendelse.

§21.

**Indvendig vedligeholdelse**

21.1

Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer og døre, herunder smøring af beslag og låse med syrefri olie, puds, installationer til vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af §20 samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt. Lejlighederne skal vedligeholdes, så der ikke er risiko for skadevirkninger på bygninger.

21.2

Det påhviler herudover det enkelte medlem stedse at foretage nødvendig vedligeholdelse af de fællesarealer, hvor medlemmet er tillagt eksklusiv brugsret. Beboerne/medlemmerne er ligeledes forpligtet til at indordne sig under indholdet af den for ejerforeningen vedtagne husorden.

§22.

**Fælles ny-installationer og moderniseringer**

22.1

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre ny-installationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af ejerlejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Ejerlejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte ny-installationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.

22.2

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og ny-installationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. §8.3. Simpel stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.

### 22.3

Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

### 22.4

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling med det hertil fornødne flertal udfører udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder omfattet af §§20 eller 22 i nærværende vedtægter, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder, herunder fremføring af forsyningsledninger i enkelte ejerlejligheder, har den enkelte ejerlejlighedsejer pligt til at lade disse arbejder udføre, herunder pligt til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden. Foreningen skal foretage fuldstændig reetablering og rengøring og udføre nødvendige og rimelige inddæknings- og malerarbejder i de berørte lokaliteter.

## §23.

### **Ejerlejlighedernes benyttelse**

#### 23.1

Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

#### 23.2

Der må ikke drives erhverv fra ejerlejligheder i ejendommen, bortset fra den form for erhverv, der normalt kan indpasses i et parcelhuskvarter, og i øvrigt i henhold til gældende lokalplanbestemmelser.

#### 23.3

En ejerlejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, eventuelle balkoner/altaner, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning-, bærende konstruktioner i etageadskillelse eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående reetablering og eventuel erstatning,

## §24.

### **Misligholdelse**

#### 24.1

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

#### 24.2

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret.

24.3

Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens §8 at forlange en ejerlejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

§25.

**Beboerhåndbog/Husorden**

25.1

Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere/beboere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. nærværende vedtægters §8.2, vedtagne husorden.

§26.

**Udlejning**

26.1

En ejerlejlighed må kun udlejes til helårsbeboelse for en familie eller et antal personer, hvor antallet ikke overstiger 1 person pr. opholdsrum.

26.2

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de af lejerne påhvilende forpligtelser som en udlejer har overfor en lejer i henhold til den til enhver tid gældende lejelov og den for ejendommen gældende husorden.

Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

26.3

Alle indgåede lejekontrakter skal fremsendes til bestyrelsens godkendelse. Der skal i lejekontrakten optages bestemmelser om, at lejerens har gjort sig bekendt med:

- ejerforeningens vedtægter og husorden
- at ejerlejlighedsforeningen kan optræde som selvstændig procespart eventuelt sideløbende med udlejer i forbindelse med lejerens eventuelle misligholdelse/overtrædelse af foreningens vedtægter og husorden eller lignende adfærd, der efter ejerlejlighedsforeningens bestyrelses vurdering nødvendiggør lejerens bortfjernelse fra ejendommen.

§27.

**Påtaleberettiget**

27.1

Ejerforeningen er påtaleberettiget.

27.2

Ejerforeningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges ejerforeningen i servitutter mv. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører det enkelte medlem.

oooQooo

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 356 ak og 356 q Holbæk Bygrunde, ejerlejlighederne 20-47 og 120-147.

Med hensyn til de ejendomme og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Gældende vedtægter pr. 04.02.2026