

VEDTÆGTER
FOR

Ejerforeningen Ishøj Centrum blok I og II

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

§ 1

Stk.1. Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Ishøj Centrum blok I og II. beliggende, Vejlebrovej 110—128, 2635 Ishøj.

Stk.2. Ejerforeningen har hjemsted i Ishøj Kommune.

Stk.3. Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen. Ejendommen er beliggende Vejlebrovej 110-128, Matr. Nr. 6 cq Tranegilde By, Ishøj. Ejerforeningens formål er ligeledes gennem medlemskabet af Grundejerlauget Ishøj Centrum at medvirke til administrationen af fællesanliggenderne for Ishøj Centrum blok I-VIII.

Stk. 4. Ejerforeningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Stk. 5. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Stk.6. Ved ethvert ejerskifte efter vedtagelse af nærværende vedtægter, påhviler det erhververen af en ejerlejlighed at betale for montering af godkendt klimaskærm med skydevinduer på lejlighedens altan senest 1 måned efter overtagelsesdagen.

Generalforsamling

§ 2

- Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- Stk.2. De af bestyrelsen truffet afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.
- Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget — uanset antallet af repræsenterede — vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter fordelingstal.
- Stk. 5. Hvis ejerforeningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, tilkommer de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed, bestyrelsen.

Ordinær generalforsamling

§ 3

- Stk.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af oktober måned i Ishøj kommune. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 5. Forslag, jf. § 4.
 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
 7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen, (jf. § 9 stk. 2)
 8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen, (jf. § 9 stk. 2)
 9. Valg af revisor. (se § 13)
 10. Eventuelt.
- Stk.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsrapport og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

Forslag

§ 4

Stk.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk.2. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 5

Stk.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

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

Stemmeret og fuldmagt

§ 6

Stk. 1. Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems samlevende ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Dirigent og referat

§ 7

- Stk.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- Stk.2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.
- Stk.3. Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

Bestyrelsens medlemmer

§ 8

- Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses samlevende ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.
- Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, således at 2 af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år, og den anden halvdel af bestyrelsens medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at vil kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen Findes ingen suppleanter, (dvs. antallet af bestyrelsesmedlemmer kommer under fire) indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.
- Stk. 6. Bestyrelsen har krav på at få dækket udgifter der hidrører fra udførelsen af bestyrelsesarbejde og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

Bestyrelsens forpligtelser

§ 9

- Stk.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- Stk.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- Stk.3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1.i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen.
- Stk.4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden, er til stede.
- Stk.6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- Stk.7. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk.8. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægges bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Administration

§ 10

Stk.1. Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

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

Tegningsret

§ 11

Stk.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

§ 12

Stk.1. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse 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 ekskl. varme, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere der over.

Stk.2. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Revision

§ 13

- Stk.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- Stk.2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk.3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- Stk.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

Årsrapport

§ 14

- Stk.1. Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. juni til 31. maj.
- Stk.2. Årsrapporten skal indeholde ledelsesberetning, resultatopgørelse og balance.
- Stk.3. Den af generalforsamlingen godkendte årsrapport forsynes med dirigentens påtegning om, at årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Budget

§ 15

- Stk.1. Til vedtagelse på den ordinære generalforsamling udarbejder bestyrelsen et budget, der viser foreningens forventede udgifter i det regnskabsår, som følger efter det på generalforsamlingstidspunktet løbende regnskabsår.
- Stk.2. Udgifterne i henhold til det på generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal.
- Stk.3. Ved væsentlige budgetoverskridelse kan revisor, eller administrator indkalde til ekstraordinær generalforsamling i henhold til reglerne i § 5.

Vedligeholdelse

§ 16

- Stk.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte ejerlejligheder. Uanset de i stk. 2 og 3 nævnte afsnit vedrørende indvendig vedligeholdelse påhviler det ejerforeningen til enhver tid og under alle forhold, for ejerforeningens regning, at reparere og udskifte samtlige skjulte rør og skjulte elektriske ledninger af enhver
- Stk.2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den indvendige vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, vandledninger, vandhaner, alle stikledninger til lodrette faldstammer, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inde for lejlighedens vægge.
- Stk.3. Medlemmets egen vedligeholdelsespligt omfatter udover det i stk. 2 nævnte endvidere: Vest facade: Altaner indvendig og afløb fra disse. Vinduer og døre til altan. Skydevinduer på altan. Øvrige facader: Vinduer. Karme skal fremstå som sortmalet. Opgange: Brevindkast, Ringeklokke og dørtelefon i lejligheden. Indgangspartiets dørtelefon vedligeholdes af ejerforeningen. Kælder: Lås og dørgreb på udlejede kælderrum. Lås og låseblik på medlemmernes kælderrum.
- Stk.4. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- Stk.5. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægter.
- Stk.6. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer, eller maling af ejendommens ydre, af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer, afskærme altanen med mørk vinduesfolie m.m uden bestyrelsens samtykke.
- Stk.7. 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, bekæmpelse af skadedyr og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk.8. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk.9. For at det centrale udsugningsanlæg virker optimalt, er det væsentligt, at der ikke opsættes emhætter og ventilatorer, med motor. Ejerforeningen bemyndiges til, på ejerens regning, at få fjernet emhætter og ventilatorer med motor, der skader det centrale udsugningsanlæg.

Ordensregler

§ 17

Stk.1. Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt (herunder lejere) er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden, som udarbejdes af Grundejerlauget. Ethvert medlem er ved udlån eller udlejning af medlemmets ejerlejlighed forpligtet til at sikre, at brugerne af medlemmets ejerlejlighed er bekendt med husordenen og forpligtes til at overholde denne.

Udlejning/erhverv

§ 18

Stk.1. Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske hvis bestyrelsen skriftligt/varigt medium godkender lejerforholdet. Udlejning må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejerforholdets begyndelse. Lejer skal have folkeregisteradresse på adressen og skal overholde foreningens vedtægter og regler i øvrigt.

Stk.2. Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovens regler, retsstridig adfærd over for ejerforening, eller andre ejere i foreningen, er ejerforening berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforening skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforening optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsige eller ophæve lejemålet.

Stk.3. Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Misligholdelsesbeføjelser

§ 19

- Stk.1. Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogdens bistand.
- Stk.2. Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, herunder ved at undlade at betale de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, at der sker udlejning i strid med vedtægten, som bestyrelsen og generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagende gange krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og dennes husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogdens bistand.
- Stk.3. Foreningen er derefter i medfør af nærværende bestemmelse uigenkaldelig bemyndiget til at sælge ejerens lejlighed bedst mulig til anden side. Den ved salget indkomne udbetaling og sælgerpantebrev udbetales den misligholdende ejer, dog før efter at alle skyldige bidrag med påløbende omkostninger er fradraget, og efter sådanne særlige hæftelser, som indestår i den pågældende ejerlejlighed, og som ikke kan overtages eller ikke ønskes overtaget af den nye ejer, er dækket.
- Stk.4. Såfremt det ikke er muligt for foreningen at afhænde lejligheden for en købesum, der fuldt ud dækker såvel skyldige bidrag som de for den lejlighed særlige hæftelser, påhviler det foreningen, efter om fornødent at have erhvervet dom for den misligholdende ejers skyld til ejerforeningen, at foretage udlæg i ejerlejligheden så vidt gørligt indenfor den reservede panteret og der på uopholdeligt at iværksætte tvangsauktion over lejligheden.
- Stk.5. 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. 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.6. 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.

Pantesikkerhed

§ 20

Nærværende vedtægter tinglyses med respekt for de servitutter der er tinglyst med og uden pant, specielt tinglyste tidligere vedtægter vedrørende pant, som lyder som følger:

"Til sikkerhed for de i punkt 16 nævnte bidrag og i øvrigt for et hvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 10.000,00, skriver titusinde kroner.

Panteretten respekterer de pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning, og efter at pantehæftelserne er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, de pantehæftelser, der kommer til at hvile på den enkelte ejerlejlighed efter opdelingen."

Samt

"Herudover er der ved salg af ejerlejlighederne i ejerforeningen efter vedtagelse af nærværende bestemmelse, pligt til for den nye ejer at respektere, at der overfor ejerforeningen skal stilles en sikkerhed udgørende kr. 26.000,00 i form af et ejerpantebrev.

De pantstiftende beløb reguleres efter nettoprisindekset hver 1. januar, første gang januar 2003 med stigning i de to foregående års nettoprisindeks for september måned, dog maksimalt det beløb som realkreditinstitutionerne godkender uden låneafkortning. Ejerpantet skal dog minimum være det nævnte beløb på kr. 26.000,00.

Ejerpantebrevet respekterer alene den allerede tinglyste panteret på kr. 10.000,00 i henhold til nærværende vedtægter.

Panteretten rykker ikke for omprioritering, konverteringer eller nye lån, og skal have bedst mulig prioriteringsstilling i tingbogen. Udgifterne til tinglysning af et sådant ejerpantebrev betales af ejeren af den nævnte ejerlejlighed. Det originale ejerpantebrev udleveres til administrator i håndpant."

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 6 CQ Tranegilde by, Ishøj, beliggende Vejlebrovej 110 — 128, 2635 Ishøj.
/ejl .nr. 1-118

Med hensyn til pantehæftelser og øvrige byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettigede er Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I og II ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer i ejendommen matr.nr. 6 CQ Tranegilde by, Ishøj.

Ishøj, den 11. maj 2023

Ejerlejlighedsforeningen Ishøj Centrum Blok I og II's bestyrelse:

Benny Stisen

Lone Markusen

Deniz Ciftci

Daniel Nielsen

Bent From

