

## VEDTÆGTER

### FOR

## EJERFORENINGEN GRØNNE ENG

Version 8.0

### 1. NAVN, HJEMSTED OG JURIDISK KONSTRUKTION

- 1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Grønne Eng.
- 1.2. Foreningens hjemsted er København Kommune.
- 1.3. Foreningens værneting er Københavns Byret.
- 1.4. Foreningens medlemmer er ejerne af ejerlejlighed 1 – 34 og Andelsboligforeningen Grønne Eng (ejerlejlighed 35 – 75) af matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København.

### 2. EJENDOM

- 2.1. Ejerforeningen omfatter 75 ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighed 1 – 34 er selvstændige ejerlejligheder, medens ejerlejlighed 35 – 75 ejes af Andelsboligforeningen Grønne Eng.
- 2.2. Ejerforeningen vil, når den er fuldt opført, omfatte et samlet BBR-areal på i alt ca. 7.361 m<sup>2</sup>, fordelt på ca. 5.678 m<sup>2</sup> tinglyst bolig, ca. 698 m<sup>2</sup> fælles adgangsareal og ca. 990 m<sup>2</sup> fælles boligareal. Bofællesskabet karakteriseres bl.a. ved fælles spisninger i to dertil særskilt indrettede spisesale. Der etableres delebilsordning for foreningens medlemmer. Endvidere etableres der arealer til aktiviteter som cykelværksted, motionsrum, kontorarbejdsplads, øvelokale og fællesvaskeri, og der indrettes et antal lejligheder som gæsteværelser og teenageværelser samt individuelle depotrum.

### 3. FORMÅL

- 3.1. Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som lejlighedsejere, og herunder at administrere ejendommen matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København, ejerlejlighederne 1-75, beliggende Else Alfelts Vej 26, 2300 København S, hvoraf ejerlejlighed 1 – 34 er selvstændige ejerlejligheder, medens ejerlejlighed 35 – 75 indgår i Andelsboligforeningen Grønne Eng. Ejerforeningen skal sørge for ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand i ejendommen og dens fællesarealer.
- 3.2. Foreningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer, sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes på foreningens ejendom.

- 3.3. Foreningens formål er endvidere at være medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd, Vandlauget i Ørestad, Vestamager Pumpedigelaug samt Foreningen Byens Hus. Ethvert medlem af Ejerforeningen Grønne Eng er via sit medlemskab i Ejerforeningen Grønne Eng pligtigt medlem i nævnte foreninger.
- 3.4. Foreningens formål er endvidere at indgå i en for medlemmerne pligtig delebilsordning samt facilitere en fælles spiseordning.
- 3.5. Ejerforeningens formål er endvidere:
- at sikre overholdelse af disse vedtægter i forhold til ejerlejlighedsejerne,
  - at repræsentere ejerlejlighedsejerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
  - at varetage ejerlejlighedsejernes fælles interesser i forbindelse med de pligtmæssige medlemskaber af grundejerforeningen samt øvrige foreninger og sikre, at Ejerforeningen altid drives og administreres under iagttagelse af Ejerforeningens og Grundejerforeningens vedtægter.
- 3.6. Ejerforeningen skal forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af fællesarealer.
- 3.7. Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtige at være medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd ("Grundejerforeningen"), Foreningen Byens Hus, Vandlauget i Ørestad og Vestamager Pumpedigelaug.
- 3.8. Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af ejerforeningens formål.
- 3.9. Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler ejerforeningen.

#### **4. MEDLEMSKAB OG FORDELINGSTAL**

- 4.1. Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København, og Andelsboligforeningen Grønne Eng er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt, og medlemskabet af ejerforeningen og ejendomsretten til den enkelte lejlighed hhv. medlemskab af Andelsboligforeningen Grønne Eng er samhørende.
- 4.2. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen 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 af sine forpligtelser over for ejerforeningen.

- 4.3. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art til enhver tid.
- 4.4. En ejerlejlighedsejer kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af ejerforeningens formue. Andel af ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes og i øvrigt ikke gøres til genstand for særskilt retsforfølgning for de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 4.5. Bestyrelsen – evt. via administrator – er pligtig at føre en opdateret liste over ejerforeningens medlemmer og navne på disse, herunder også i det omfang ejerlejligheden er udlejet til tredjemand.
- 4.6. Listen skal indeholde oplysninger om email-adresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen og administrator kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med ejerforeningens medlemmer sker via email eller via et evt. intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere for dette krav, såfremt et ejerforeningsmedlem grundet alder, helbred eller af andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere ved email, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende ejerforeningsmedlem konkret aftales og angives i listen.
- 4.7. Et ejerforeningsmedlem har pligt til at meddele bestyrelsen og administrator, hvilken email-adresse der ønskes benyttet, idet medlemmet anses for at have modtaget meddelelse i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste email-adresse, eller såfremt meddelelsen er publiceret på ejerforeningens evt. intranet. Det er det pågældende ejerforeningsmedlem eget ansvar at sikre, at den oplyste email-adresse har den tilstrækkelige kapacitet til at modtage meddelelser fra bestyrelsen og administrator.
- 4.8. Bestyrelsen er altid berettiget til at give meddelelse m.v. med almindelig eller anbefalet post.
- 4.9. Ejerlejlighed nr. 35 – 75 tilhører Andelsboligforeningen Grønne Eng, og består af 41 boliger. Andelsboligforeningen Grønne Eng er en del af Ejerforeningen Grønne Eng, og andelsboligforeningens medlemmer har lige adgang til fællesfaciliteter med ejerforeningens medlemmer.
- 4.10. Ejerlejlighed nr. 1 - 34 består af 34 ejerlejligheder, som indgår direkte som medlemmer af Ejerforeningen Grønne Eng. Ejere af de enkelte beboelsesejerlejligheder, som ikke indgår i andelsboligforeningen, betegnes i det følgende som "ejerne af de øvrige ejerlejligheder"/"enkeltstående ejerlejligheder".
- 4.11. Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal er følgende:

Ejerlejlighed nr. 1	52/5.678
Ejerlejlighed nr. 2	41/5.678
Ejerlejlighed nr. 3	66/5.678
Ejerlejlighed nr. 4	96/5.678
Ejerlejlighed nr. 5	148/5.678
Ejerlejlighed nr. 6	136/5.678
Ejerlejlighed nr. 7	134/5.678
Ejerlejlighed nr. 8	134/5.678
Ejerlejlighed nr. 9	134/5.678

Ejerlejlighed nr. 10	134/5.678
Ejerlejlighed nr. 11	135/5.678
Ejerlejlighed nr. 12	151/5.678
Ejerlejlighed nr. 13	88/5.678
Ejerlejlighed nr. 14	41/5.678
Ejerlejlighed nr. 15	66/5.678
Ejerlejlighed nr. 16	54/5.678
Ejerlejlighed nr. 17	51/5.678
Ejerlejlighed nr. 18	58/5.678
Ejerlejlighed nr. 19	59/5.678
Ejerlejlighed nr. 20	61/5.678
Ejerlejlighed nr. 21	67/5.678
Ejerlejlighed nr. 22	69/5.678
Ejerlejlighed nr. 23	59/5.678
Ejerlejlighed nr. 24	37/5.678
Ejerlejlighed nr. 25	66/5.678
Ejerlejlighed nr. 26	47/5.678
Ejerlejlighed nr. 27	54/5.678
Ejerlejlighed nr. 28	62/5.678
Ejerlejlighed nr. 29	67/5.678
Ejerlejlighed nr. 30	69/5.678
Ejerlejlighed nr. 31	59/5.678
Ejerlejlighed nr. 32	37/5.678
Ejerlejlighed nr. 33	66/5.678
Ejerlejlighed nr. 34	52/5.678

I alt 2.650/5.678

Andelsboligforeningens fordelingstal er beregnet på  
baggrund af ejerlejlighed 35 – 75, svarende til 3.028/5.678

4.12. Fordelingstallene i pkt. 4.11 kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af ejerforeningen.

## 5. BENYTTELSE AF EJERLEJLIGHEDEN

- 5.1. En ejerlejlighed må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af boligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale eller andre forskrifter.
- 5.2. En ejerlejlighed må ikke udlejes på korttidskontrakter, Airbnb eller tilsvarende.

## 6. FÆLLESUDGIFT

- 6.1. Fællesudgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle ejerlejlighedsejere af generalforsamlingen.
- 6.2. Det indbyrdes forhold mellem fællesudgiftens størrelse for de enkelte ejerlejligheder fastsættes således, at fordelingen sker på baggrund af ejerlejlighedernes tinglyste areal.

- 6.3. En ejerlejlighedsejer er forpligtet til at betale fællesudgifter, indtil en ny ejer har overtaget ejerlejligheden, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 6.4. Fællesudgiften betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af fællesudgifter kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.

## **7. HÆFTELSESFORHOLD**

- 7.1. For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt pro rata i henhold til fordelingstal. Medlemmerne af Andelsboligforeningen Grønne Eng hæfter personligt, men subsidiært for Andelsboligforeningen Grønne Engs forpligtelser overfor ejerforeningen. Den personlige hæftelse udgør en andel svarende til det pågældende medlems andel i Andelsboligforeningen Grønne Eng.
- 7.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal.
- 7.3. Medlemmerne kan ikke kræve nogen del af foreningens formue udbetalt, undtagen ved foreningens opløsning.

## **8. INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE**

- 8.1. En ejerlejlighedsejer er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i ejerlejligheden. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til ejerlejligheden, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer, eventuelle radiatorer, tilførsels- og afgangsrør, forsyningsledninger ud til forgrening til/fra de enkelte boliger, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En ejerlejlighedsejers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 8.2. En ejerlejlighedsejer er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden med særskilt brugsret for ejerlejlighedsejeren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder. Vedligeholdelse og fornyelse af altan/terrace/haveareal, som ejerlejlighedsejerne har eksklusiv brugsret til, påhviler den enkelte ejer. Altan/terrace/haveareal skal altid fremstå vel vedligeholdt.
- 8.3. En ejerlejlighedsejer har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt ejerlejlighedsejeren.
- 8.4. Vinduespolering – både indvendigt og udvendigt – i den enkelte bolig påhviler ejeren.
- 8.5. Ejerlejlighedsejeren bærer risikoen for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af ejerlejlighedsejerens vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden lejlighed, er det et anliggende mellem de to ejere. Bestyrelserne har dog mulighed for at indtræde i sagen. Det fritager ikke

ejerlejlighedsejeren for hæftelse, hvis ejendomsforsikringen dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge ejerlejlighedsejeren at betale selvriskoen på forsikringen og evt. øvrige omkostninger.

- 8.6. Ejerforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure, fællesarealer, herunder fælles boliger. Ejerforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, fælles forsynings- og afløbsledninger til boligerne, udskiftning af etageadskillelsen, medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af ejerens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen eller andet, og udvendig vedligeholdelse af fællesområder. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 8.7. Såfremt en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen i ejerforeningen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for ejerlejlighedsejerens regning. Ejerlejlighedsejerens manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at det kan inddrives ved retslig inkasso.
- 8.8. Ejerlejlighedsejeren skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
- 8.9. Ejerlejlighedsejeren hæfter for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af ejerlejlighedsejerens vedligeholdelsespligt.

## **9. UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE**

- 9.1. Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og fornyelse samt opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, 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.
- 9.2. Vedligeholdelse og fornyelse af altan/terrasse/haveareal, som ejerlejlighedsejerne hhv. medlemmerne af andelsboligforeningen hver især har eksklusiv brugsret til, påhviler den enkelte ejer/andelshaver.
- 9.3. Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de 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.
- 9.4. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder i vinduer i fællesareal, afholdes af ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig.
- 9.5. Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende for hvilken ingen ejerlejlighedsejer bærer noget ansvar eller risiko, afholdes udgiften af ejerforeningen.

- 9.6. Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer, eller indgreb i foreningens fællesejendom i øvrigt. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antennor eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser/haver. Er bestyrelsens skriftlige samtykke ikke indhentet forud, kan bestyrelsens forlange omgående retablering.
- 9.7. En ejerlejlighedsejer 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 ikke indhentet forud for indgrebet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering.
- 9.8. Der afsættes min. kr. 40,- pr. m<sup>2</sup> til årlig vedligeholdelse.
- 9.9. Ejerforeningen og de enkelte ejerlejlighedsejere er forpligtede til at give en ejerlejlighedsejer adgang til at opstille stillads og lignende, som er nødvendige for udførelsen af arbejder, som skal udføres på ejendommen.
- 9.10. De enkelte ejerlejlighedsejere er forpligtede til at give adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse eller eftersyn af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Hvor adgang til en lejlighed er nødvendig, skal ejerlejlighedsejeren overholde den for lejeforholdet relevante lejelovgivnings bestemmelser herom, og ejerforeningen skal respektere de begrænsninger, dette måtte medføre.
- 9.11. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udvendige vedligeholdelsesarbejder udført, og hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til lejligheden.

## 10. FORANDRINGER

- 10.1. En ejerlejlighedsejer er berettiget til at foretage forandringer inde i ejerlejligheden, forudsat de ikke svækker de tekniske og bærende konstruktioner. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer, der påvirker de tekniske eller bærende konstruktioner, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen for godkendelse senest 5 uger inden de iværksættes.
- 10.2. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring strider mod vedtægtens bestemmelser, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.3. Ejerlejlighedsejeren er med bestyrelsens og Ejerforeningens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af ejerlejligheden, selvom andre ejerlejligheder



berøres. Ejerlejlighedsejere i omkringliggende ejerlejligheder er forpligtet til at give adgang til ejerlejligheden, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Der skal tages størst muligt hensyn til andre ejerlejlighedsejeres lejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlige dyrere. Ejerlejlighedsejeren er forpligtet til at holde andre ejerlejlighedsejere skadesløs ved f.eks. at reetablere loft efter flytning af rør. Ejerlejlighedsejeren er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens og Ejerforeningens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en rimelig erstatning for gene og ulemper til den eller de ejerlejlighedsejere, hvis ejerlejligheder berøres.

- 10.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## 11. GENERALFORSAMLING

- 11.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamling skal afholdes i foreningens hjemstedskommune.

- 11.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Velkomst ved formand og præsentation af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af fællesudgift.
5. Forslag.
6. Valg.
  - a) Bestyrelsesmedlemmer
  - b) Suppleant
  - c) Revisor
  - d) Administrator (fælles for Ejerforeningen Grønne Eng og Andelsboligforeningen Grønne Eng)
7. Eventuelt.

- 11.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- 11.3.1. en generalforsamling,
- 11.3.2. et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- 11.3.3.  $\frac{1}{4}$  af ejerlejlighedsejere beregnet efter fordelingstal, eller
- 11.3.4. administrator,

med angivelse af dagsorden.



## 12. INDKALDELSE M.V.

- 12.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved e-mail eller på foreningens intranet med min. 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til min. 2 uger. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapport samt forslag til budget for det indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 12.2. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen under dagsordenens pkt. 11.2.5. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest tre uger inden generalforsamlingen.
- 12.3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 12.4. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat samt lader udfærdige referat.
- 12.5. Afstemning sker i henhold til fordelingstal, beregnet på baggrund af de enkelte ejerlejligheders tinglyste areal.
- 12.6. Andelsboligforeningen Grønne Eng repræsenteres på generalforsamlinger af bestyrelsen i Andelsboligforeningen. Bestyrelsen v/formanden for Andelsboligforeningen Grønne Eng, subsidiært næstformanden, stemmer på vegne af Andelsboligforeningen i overensstemmelse med den afstemning, der forinden har fundet sted på Andelsboligforeningens generalforsamling. De enkelte andelshaveres stemme på Andelsboligforeningens generalforsamling i henhold til fordelingstal beregnet på baggrund af tinglyst areal for den ejerlejlighed, som den enkelte andelshaver har eksklusiv brugsret til. På Ejerforeningens generalforsamling skal Andelsboligforeningen, repræsenteret ved formanden eller næstformanden, stemme i overensstemmelse med resultatet af afstemningen på Andelsboligforeningens generalforsamling. Der kan alene afgives stemmer som afgivet på Andelsboligforeningens generalforsamling. Blanke stemmer eller ikke fremmødte andelshavere på Andelsboligforeningens generalforsamling afgives som blanke stemmer på Ejerforeningens generalforsamling.
- 12.7. Sædvanlige beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 12.8. Beslutninger
  - om** vedtægtsændringer
  - om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, som resulterer i en forhøjelse af fællesudgifterne med mere end 20%,
  - om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 20 % af den hidtidige fællesudgift,

**om** optagelse af lån til gennemførelse af evt. forbedrings- og istandsættelsesarbejder,

**om** ophør af delebilsordning, og

**om** opsigelse af brugsrettigheder,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan/skal der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

12.9. Beslutning om foreningens opløsning kræver énstemmighed.

### **13. GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING**

13.1. Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedr. generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.

13.2. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen har enhver ejerlejlighedsejer og andels-haver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

13.3. Stemmeret har alene de individuelle ejere af ejerlejligheder i overensstemmelse med deres fordelings-tal og Andelsboligforeningens bestyrelse v/formanden eller næstformanden i overensstemmelse med den af Andelsboligforeningen foretagne afstemning.

### **14. FORHANDLINGSPROTOKOL**

14.1. Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

14.2. Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til samtlige ejerlejlighedsejere og andelshavere.

### **15. BESTYRELSE**

15.1. Bestyrelsen består af fire medlemmer, hvoraf to udpeges af Andelsboligforeningen Grønne Eng, og to vælges på Ejerforeningens generalforsamling blandt ejerne af ejerlejlighed 1 - 34. Ved valget af bestyrelsesmedlemmer på vegne ejerne af ejerlejlighed 1 – 34 er det alene disse ejere, der kan afgive stemme.

- 15.2. Andelsboligforeningen Grønne Eng udpeger én suppleant til ejerforeningens bestyrelse. Suppleanten skal være medlem af Andelsboligforeningen Grønne Eng's bestyrelse.
- 15.3. De øvrige ejerlejlighedsejere vælger én suppleant til ejerforeningens bestyrelse blandt ejerne af ejerlejlighed 1 - 34.
- 15.4. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 15.5. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 15.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer.
- 15.7. Bestyrelsens formand og næstformand kan ikke være fra samme forening.

## **16. BESTYRELSENS BESLUTNINGER**

- 16.1. Bestyrelsesformanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 16.2. Administrator kan efter bestyrelsens beslutning deltage som sekretær i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.
- 16.3. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede.
- 16.4. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende og i dennes forfald, næstformandens stemme.
- 16.5. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Hvis administrator deltager, er det administrator, der skriver bestyrelsesprotokollen.

## **17. ADMINISTRATOR**

- 17.1. Administrator vælges af generalforsamlingen.
- 17.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 17.3. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 17.4. Administrators honorar afholdes som en fællesudgift.
- 17.5. Administrator skal have behørig underslæbsforsikring og ansvarsforsikring.

## **18. TEGNINGSRET**

- 18.1. Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsen i foreningen.
- 18.2. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

## **19. ÅRSREGNSKAB**

- 19.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 19.2. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **20. REVISION**

- 20.1. Foreningens årsregnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 20.2. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 20.3. Revisor skal føre en revisionsprotokol.
- 20.4. I forbindelse med sin beretning og revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

## **21. KAPITALFORHOLD**

- 21.1. Foreningen skal - bortset fra en rimelig driftskapital - ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 21.2. Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

## **22. BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG**

- 22.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 22.2. Til dækning af foreningens faste udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejligheden fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

- 22.3. Den årlige ydelse betales månedsvis til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.
- 22.4. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 20% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 22.5. Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- 22.6. Ejerlejlighedsforeningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal.

## **23. BRUGSRET**

### Brugsret haver:

- 23.1. Ejerlejlighedsejerne har eksklusiv brugsret til de havearealer, der ligger ud for den enkelte bolig. Med brugsretten følger en eksklusiv pligt til drift, vedligehold og evt. fornyelse af arealerne, der altid skal fremstå vel vedligeholdt og i ordentlig stand. Der kan optages nærmere regler herom i husordenen. Brugsretten kan på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning, truffet med kvalificeret flertal, opsiges med et varsel på 30 år.
- 23.2. Brugsrettighederne sikres ved tinglysning af særskilt deklaration herom. Deklarationen vedlægges et af landinspektørfirmaet LE34 udfærdiget tinglysningsrids.

## **24. UDLEJNING/FREMLEJE**

- 24.1. For medlemmer af Andelsboligforeningen Grønne Eng, kan der i denne forenings vedtægter være fastsat regler, der begrænser medlemmernes fremlejerettigheder.
- 24.2. En ejerlejlighedsejer er, når han har beboet ejerlejligheden i mindst 6 måneder, berettiget til at leje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse, som kun gives, når ejeren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en ejer har haft sin lejlighed udlejet, skal ejeren bebo lejligheden i minimum 1 år, før ny udlejning kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet. Eventuelle lejere er berettiget og forpligtet til at deltage i fællesskabet, herunder i ordning vedrørende fællesspisning.
- 24.3. En ejerlejlighedsejer har altid ret til udlejning til børn, børnebørn eller forældre.
- 24.4. Når en ejerlejlighed er udlejet, og hvis lejer misligholder sine forpligtigelser, har ejerforeningen samme beføjelser over for lejeren, som ejerlejlighedsejeren har over for lejeren i henhold til lejelovgivningen. Ejerforeningen skal give ejerlejlighedsejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for en af

bestyrelsen fastsat rimelig frist. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart overfor lejeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

- 24.5. 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.

## **25. ADGANG TIL EJERLEJLIGHEDEN**

- 25.1. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, modernisering m.v. eller ombygning.

## **26. HUSORDEN**

- 26.1. Samtlige lejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder, herunder medlemmer af Andelsboligforeningen Grønne Eng, er forpligtet til at overholde den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden. Husordenen er fælles for alle beboere, herunder for medlemmer af Andelsboligforeningen Grønne Eng.
- 26.2. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- 26.3. Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **27. FÆLLESAREALER OG -FACILITETER**

- 27.1. Ejerforeningens ejendom er indrettet med blandt andet følgende fællesfaciliteter:

1. Spisesale
2. Storkøkkener
3. Gæsteværelser
4. Teenageværelser
5. Kontorarbejdsplads
6. Cykelværksted
7. Motionsrum
8. Øvelokale
9. Fællesvaskeri

- 27.2. Enhver beboer i ejerforeningens ejendom er berettiget til at benytte ejerforeningens fællesfaciliteter.

- 27.3. Fælles tagterrasser:

Beboerne i ejerforeningens ejendom (ejerlejlighedsejere, andelshavere og lejere) er tillagt brugsret til i fællesskab at benytte de på kortbilag (Bilag 27.3) skraverede tagterrasser efter nærmere anvisning som angivet i husordenen.

- 27.4. Ejerforeningens bestyrelse kan indføre en rimelig brugerbetaling for enkelte fællesfaciliteter. Brugerbetalingen må ikke være større, end det er nødvendigt for forsvarlig vedligeholdelse af fællesfaciliteterne. Ejerforeningen skal – hvor der er indført brugerbetaling for en fællesfacilitet – føre separat regnskab med indtægterne og udgifterne forbundet med faciliteten, således at de enkelte ejerforeningsmedlemmer kan få behørig indsigt i baggrunden for brugerbetalingens størrelse.

## **28. FÆLLESSPISNING**

- 28.1. Ejerforeningen afholder fællesspisning mandag til torsdag hver uge i spisesalene.
- 28.2. Ejerforeningens og andelsboligforeningens medlemmer, herunder evt. lejere, er forpligtet til at deltage i fællesspisningen med tilhørende madordning. Forpligtelsen gælder såvel pligt til indbetaling til madordningen som til at deltage i madlavningen efter tur. Indbetaling til madordningen opkræves udover fællesudgiften. Ejerforeningens og andelsboligforeningens medlemmer kan således ikke stå udenfor denne ordning, der er obligatorisk.
- 28.3. Råvarer skal i videst muligt omfang være økologiske, og der skal tages hensyn til madvaner, allergier eller andre kosthensyn.
- 28.4. De nærmere vilkår for fællesspisningen drøftes på førstkommende generalforsamling efter stiftelsen af foreningen. Indtil første generalforsamling efter stiftelsen, kan rammerne for fælles spisning fastlægges af ECO Village, herunder ved indgåelse af aftale med leverandører af råvarer m.v. på vegne af ejerforeningen.

## **29. DELEBILSORDNING**

- 29.1. Ejerforeningen etablerer en delebilsordning til opfyldelse af forpligtelser overfor Københavns Kommune i henhold til meddelt dispensation. Forpligtelserne er sikret ved tinglyst servitut (**bilag 29.1**). Hvis delebilsordningen ophører, kan foreningen blive pålagt at etablere og betale for 20 P-pladser. Sælger oplyser, at prisen for P-pladser i 2020-priser udgør kr. 100.000,- med tillæg af moms pr. P-plads. Et evt. erstatningskøb ved nedlæggelse af delebilsordningen må alt andet lige forventes at være dyrere end den anførte 2020-pris.
- 29.2. Medlemmerne af ejerforeningen, herunder andelshaverne, er forpligtet til at deltage i delebilsordningen. Finansieringen af delebilsordningen sker dels ved fast tilskud, der opkræves via fællesudgifterne, og dels ved brugerbetaling afhængig af kørsel. For Andelsboligforeningen Grønne Eng opkræves det faste tilskud over boligudgiften, jf. andelsboligforeningens vedtægtsbestemmelser herom.
- 29.3. Der etableres en særskilt forening for delebilsordningen, og de nærmere vilkår for foreningens vilkår fremgår af foreningens vedtægter. Indholdet af vedtægterne afhænger af den konkret valgte ordning og kan enten udarbejdes af ECO Village eller vedtages på den stiftende generalforsamling. Indtil første generalforsamling og gældende for de første 12 måneder kan ECO Village fastlægge rammerne for delebilsordningen, herunder ved indgåelse af aftale med leverandør på vegne af ejerforeningen.



### **30. VAND OG VARME**

- 30.1. Medlemmerne af foreningen betaler á conto et beløb, der er fastsat af bestyrelsen, til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne til varme og varmt vand. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

### **31. MISLIGHOLDELSE**

- 31.1. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden en af bestyrelsen fastsat frist.
- 31.2. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret.
- 31.3. Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 10 at forlange en lejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fagedforretning eller ved anlæg af en retssag.
- 31.4. Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende pro-centsats i henhold til renteloven.

### **32. OPLØSNING**

- 32.1. Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingen sinde opløses uden enighed mellem ejerlejlighedsforeningens medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre og dette tiltrædes af offentlige myndigheder samt eventuelle panthavere.

### **33. PANT**

- 33.1. Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter efter pkt. 6, forbrugsudgifter efter pkt. 22, og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for et beløb på kr. 50.000,- i ejerlejlighederne nr. 1 til 75. I ejerlejlighed nr. 35 - 75 er pantet lyst til sikkerhed for Andelsboligforeningen Grønne Engs forpligtelser overfor ejerforeningen, og kan i tilfælde af misligholdelse danne grundlag for fyldestgørelse af ejerforeningens krav mod andelsboligforeningen.
- 33.2. Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 33.3. Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

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

#### **34. TINGLYSNING**

34.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København, ejerlejlighederne nr. 1 - 75.

34.2. Vedtægternes pkt. 33 om "Pant" begæres tillige tinglyst pantstiftende i henhold til beløbsangivelsen i pkt. 33.1. på hver af ejerlejlighederne nr. 1-75 af matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København.

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

34.4. Påtaleberettiget er Ejerforeningen Grønne Eng.

\*\*\*

Som godkendt på ejerlejlighedsforeningens stiftende generalforsamling den XXX