

## VEDTÆGTER

FOR EJERFORENINGEN KLØVERBLADSPARKEN

**VEDTÆGTER**

EJERFORENINGEN KLØVERBLADSPARKEN  
CVR-nr.: 44 34 90 94

Disse vedtægter fraviger normalvedtægten i sin helhed, og normalvedtægten skal derfor ikke anvendes som udfyldende fortolkningsbidrag til vedtægterne. Vedtægterne erstatter alle hidtidige vedtægter for ejerforeningen.

**1 NAVN**

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Kløverbladsparken ("**Ejerforeningen**").

**2 HJEMSTED**

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

**3 EJERFORENINGENS OMRÅDE**

- 3.1 Ejerforeningens område omfatter ejerlejlighed nr. 1-105 ("**Ejerlejlighederne**") af matr.nr. 1953a Valby, København beliggende Carl Jacobsens Vej 14A, 2500 Valby ("**Ejendommen**").
- 3.2 Ejerlejlighed nr. 103 er udlagt til erhverv ("**Erhvervslejligheden**"). Den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden har ret til at omdanne Erhvervslejligheden til beboelse og/eller videreopdele Erhvervslejligheden til beboelse og/eller erhverv under forudsætning af, at nødvendige myndighedsgodkendelser kan opnås.
- 3.3 Ejerlejlighed nr. 104 er udlagt til fællesareal til brug for alle medlemmer af Ejerforeningen og anvendes til fælleslejlighed ("**Fælleslejligheden**"). Fælleslejligheden ejes af Ejerforeningen.
- 3.4 Ejerlejlighed nr. 105 er udlagt til parkeringskælder ("**Parkeringslejligheden**"). Parkeringslejlighedens afgrænsning fremgår af vedlagte kortbilag, [bilag 3.4](#).
- 3.5 Ejerlejlighed nr. 1-102 er udlagt til beboelse ("**Beboelseslejlighederne**"). Beboelseslejlighederne kan ikke uden bestyrelsens samtykke anvendes til erhverv. Bestyrelsens samtykke kan kun gives i det omfang, det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra øvrige medlemmer/beboere i Ejendommen.
- 3.6 Såfremt der etableres cykelparkering i Parkeringslejligheden, har medlemmerne af Ejerforeningen ret til at benytte de af ejeren anviste pladser til cykelparkering. Adgang til disse sker i givet fald via rampen til Parkeringslejligheden. Den til enhver tid værende ejer af Parkeringslejligheden har ret til at afmærke – eventuelt indhegne – det areal, hvorpå der må ske cykelparkering, samt fastsætte retningslinjer for brugsretten.
- 3.7 Såfremt der etableres cykelparkering i Parkeringslejligheden, er Ejerforeningen forpligtet til at betale et driftsbidrag til den til enhver tid værende ejer af Parkeringslejligheden for brugen af arealet. Det årlige driftsbidrag skal til enhver tid svare til lejeværdien af 3 p-pladser til biler, dog minimum DKK 32.400 årligt.

Det årlige bidrag reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år før}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

Bidraget forfalder til betaling på anfordring fra den til enhver tid værende ejer af Parkeringslejligheden.

Såfremt der etableres yderligere cykelparkeringspladser i Parkeringslejligheden, finder ovenstående tilsvarende anvendelse, således at der sker en regulering af driftsbidraget i forhold til det areal, cykelparkeringspladserne udvides med.

Såfremt cykelparkeringspladserne helt eller delvist nedlægges i Parkeringslejligheden, bortfalder driftsbidraget hhv. nedsættes driftsbidraget i forhold til det areal, der nedlægges.

- 3.8 Ejendommens grund omfatter et areal på 5.954 m<sup>2</sup>, hvoraf 0 m<sup>2</sup> udgør vej.
- 3.9 Ejerforeningens område omfatter alle fælles udendørs arealer ("**Udendørs Fællesarealer**"), hvilket dækker alle udendørs fællesarealer på Ejendommen udenfor den på Ejendommen opførte bygning/bygningskroppen. Derudover omfatter Ejerforeningens område også alle øvrige fællesarealer på Ejendommen, hvilket dækker alle fællesarealer på Ejendommen indenfor den på Ejendommen opførte bygning, herunder trappeopgange, klimaskærmen m.v. (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og de Udendørs Fællesarealer), hvilket herefter benævnes "**Øvrige Fællesarealer**". De Udendørs Fællesarealer og de Øvrige Fællesarealer benævnes herefter samlet "**Fællesarealerne**".
- 3.10 Ejerforeningen har ansvaret for enhver drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne.
- 3.11 Undtaget fra Ejerforeningens ansvar for drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne er dog de arealer, hvorover enkelte medlemmer i henhold til punkt 18-20 eller tredjemand er tillagt eksklusiv brugsret, samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign. i skillelinjen til sådanne arealer, i hvilken situation den pågældende rettighedshaver er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af Fællesarealerne, som der haves eksklusiv brugsret til inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lign.

#### **4 EJERFORENINGENS FORMÅL**

- 4.1 Ejerforeningens formål er
- at erhverve og eje Fælleslejligheden,
  - at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til enten medlemmerne eller tredjemand,
  - at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Kløverbladet vedrørende Grundejerforeningen Kløverbladets administration, drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af visse fællesarealer indenfor grundejerforeningens område,
  - at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
  - at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
- 4.2 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til tredjemand. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Ejerforeningens formål.
- 4.3 Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Kløverbladet.
- 4.4 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.
- 4.5 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.

## **5 SKILTNING, BRUG AF FÆLLESAREALER TIL UDESERVERING, VARELEVERANCER M.V.**

- 5.1 Den til enhver tid værende ejer og bruger af Erhvervslejligheden har til ret at foretage normal facadeskiltning i overensstemmelse med den af bestyrelsen udarbejdede skilteplan, og under forudsætning af fornøden myndighedsgodkendelse.
- 5.2 Den til enhver tid værende ejer og bruger af Erhvervslejligheden har derudover også ret til at opsætte alle sædvanlige skilte, reklamer, figurer m.v. andetsteds på Ejendommens facade i overensstemmelse med den af bestyrelsen udarbejdede skilteplan, og under forudsætning af fornøden myndighedsgodkendelse.
- 5.3 Ved nedtagelse/ændring af skilte, reklamer, figurer m.v. er den til enhver tid værende ejer og bruger af Erhvervslejligheden forpligtet til at foretage enhver nødvendig retablering af forholdene på Ejendommen.
- 5.4 Så længe Heimstaden Kløverbladsparken ApS, CVR-nr. 39 23 38 27 er ejer af Erhvervslejligheden – og i det omfang eventuel fornøden myndighedstilladelse opnås – kan Heimstaden Kløverbladsparken anvise fællesareal på terræn til udeservering, udstilling af varer og lign. brug for den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden. Den til enhver tid værende ejer og bruger af Erhvervslejligheden er pligtig at forestå ren- og vedligeholdelse af det anviste areal. Den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden skal have fri og uhindret adgang til det anviste areal via Fællesarealerne.

Den brugsret, som Heimstaden Kløverbladsparken ApS i henhold til dette punkt 5.4 måtte have tildelt Erhvervslejligheden, tilkommer ligeledes efterfølgende ejere af Erhvervslejligheden i forbindelse med udlejning af Erhvervslejligheden. Ejerforeningens øvrige medlemmer skal således respektere den af Heimstaden Kløverbladsparken ApS til Erhvervslejligheden tildelte brugsret over Fællesarealerne.

- 5.5 Beslutninger, der indskrænker den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejlighedens ovennævnte ret til at råde over fællesareal på terræn, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 28. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der måtte råde over fællesareal på terræn og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige de pågældende ejerlejlighedsejere. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for den enkelte ejerlejlighedsejer. Beslutningen skal meddeles ejerlejlighedsejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 5.6 Erhvervslejligheden har ubegrænset adgang til at foretage vareleverancer til den drevne virksomhed fra Erhvervslejligheden. Vareleverancerne kan ske på alle dage inklusive lørdage, søndag og helligdage og kan ske på et hvilket som helst tidspunkt af døgnet. Den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden er forpligtet til at sikre, at vareleverancerne samt den daglige drift af erhvervet sker med mindst mulig gene for andre medlemmer og brugere af Ejerlejlighederne, ligesom den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden er forpligtet til at sikre, at vareleverancerne til enhver tid overholder gældende relevante myndighedsbestemmelser.

## **6 MEDLEMSKAB**

- 6.1 De til enhver tid værende ejere af en ejerlejlighed i Ejerforeningen er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samnhørende.

- 6.2 Hvor en ejerlejlighed ejes af en forening eller et laug, er den pågældende forening/laug ved dennes bestyrelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen.

En forening kan kun udnytte foreningens medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 6.3 Hvor en ejerlejlighed ejes af en juridisk person, er den pågældende juridiske person ved dennes ledelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen.

En juridisk person kan kun udnytte sine medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 6.4 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 6.5 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 6.6 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Ejerforeningen uvedkommende.
- 6.7 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 6.8 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Ejerforeningen senest 14 dage før fraflytning, hvilken forpligtelse påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

## **7 DIGITAL KOMMUNIKATION**

- 7.1 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også – i det omfang Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand, jf. punkt 21 – en liste over navnene på lejerne.
- 7.2 Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Ejerforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.
- 7.3 Medlemmer, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i punkt 7.2 angivne kommunikationsform.
- 7.4 Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Ejerforeningens eventuelle intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.
- 7.5 Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

## **8 FORDELINGSTAL**

- 8.1 Fordelingstallene for Ejerlejlighederne er, for så vidt angår Beboelseslejlighederne, Erhvervslejligheden og Parkeringslejligheden opgjort i henhold til tinglyste ejerlejlighedsarealer, hvorimod Fælleslejligheden indgår med fordelingstallet 0. Det medfører, at tælleren for Beboelseslejlighederne, Erhvervslejligheden og Parkeringslejligheden opgøres til den enkelte ejerlejligheds tinglyste areal, mens nævneren for Beboelseslejlighederne, Erhvervslejligheden og Parkeringslejligheden opgøres til 11.568 svarende til det samlede tinglyste areal for Ejerlejlighederne (11.568 m<sup>2</sup>) fratrukket Fælleslejlighedens tinglyste areal (88 m<sup>2</sup>). Parkeringslejligheden indgår således i fordelingstallet med 2.078 m<sup>2</sup> svarende til det tinglyste ejerlejlighedsareal, selv om det tinglyste fordelingstal er opgjort til 0.
- 8.2 Ovenstående tager udgangspunkt i, at ejeren/brugeren af Fælleslejligheden alene har en begrænset benyttelse af Fællesarealerne, hvorfor Beboelseslejlighederne, Erhvervslejligheden og Parkeringslejligheden bærer driftsomkostningerne henset hertil.
- 8.3 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.

## 9 HÆFTELSE

- 9.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med den anpart, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at søgsmål mod Ejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre medlemmerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse. Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Ejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Ejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.
- 9.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen Kløverbladet.
- 9.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 45.7.

## 10 MEDLEMSBIDRAG

- 10.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedsvi a conto beløb efter fordelingstal til dækning af fællesudgifter til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden automatisk betalingsordning.
- 10.2 Budgettet skal indeholde en specifikation af de udgifter, der skal afholdes af henholdsvis ejerne af Beboelseslejlighederne, Parkeringslejligheden, Erhvervslejligheden og fælles for Ejerlejlighederne, og således at de respektive bidrag fastsættes ud fra dette. Fælleslejligheden bidrager ikke til betaling, jf. punkt 8.1.
- 10.3 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
  - Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne (hvor forpligtelsen hertil ikke er overdraget til tredjemand) samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering og skybrudsledninger,
  - Drift af elevator, service og forbrug,
  - Acontobidrag til vand- og varme,
  - Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab,
  - Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
  - Udgifter til drift af intranet,
  - Forsikringsudgifter,
  - Bidrag til Grundejerforeningen Kløverbladet, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
  - Udgifter til revisor.
- 10.4 Medlemsbidraget omfatter ikke udgifter, der er pålagt det enkelte medlem som en særudgift i henhold til punkt 12. Såfremt et medlems benyttelse af sin ejerlejlighed medfører særlige omkostninger for Ejerforeningen, skal disse meromkostninger fuldt ud afholdes af det pågældende medlem.
- 10.5 Erhvervslejligheden og Parkeringslejligheden deltager ikke i udgifter til følgende: drift af elevatorer, ren- og vedligeholdelse af glasfacader, trappevask, bidrag til Grundejerforeningen Kløverbladet samt artikler til Fællesarealerne, idet udgifterne vedrørende disse poster alene afholdes af de til enhver tid værende ejere af Beboelseslejlighederne.
- 10.6 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 10.7 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Ejerforeningens konto, idet det dog forudsættes at ske via PBS eller anden automatisk betalingsordning, jf. punkt 10.1.

- 10.8 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt.
- 10.9 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver.
- 10.10 Medlemsbidraget afkræves Beboelseslejlighederne, Parkeringslejligheden og Erhvervslejligheden i henhold til fordelingsstallet i punkt 8.1, mens Fælleslejligheden ikke opkræves noget beløb.
- 10.11 Medlemsbidraget forfalder til betaling månedsvis forud hver den 1. i en måned. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen i henhold til rentelovens bestemmelser. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 10.12 Når generalforsamlingen har godkendt årsregnskabet, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales til – henholdsvis opkræves af – medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 10.13 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

## **11 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDESESPLIKT**

- 11.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Fællesarealerne (hvor pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny ikke er overdraget til/påhviler tredjemand) stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand. Der henvises i øvrigt til deklaration om jordforurening tinglyst på Ejendommen den 3. juni 2016 om Ejerforeningens forpligtelse til at vedligeholde visse dele af de Udendørs Fællesarealer som beskrevet.
- 11.2 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle Ejendommens fælles bestanddele, herunder varmeanlæg og rørføringer hertil, radiatorer og radiatorventiler placeret på fællesarealer, kloakker, faldstammer, tag, tagrender, facader, altaner, opgangsdøre, trappeopgange, gårdanlæg, fælles belysning, ringeanlæg og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.
- 11.3 Ejerforeningen skal udbedre skader i Ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når Ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for medlemmerne.
- 11.4 Udfører Ejerforeningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan ethvert medlem for Ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

## **12 MEDLEMMERNES VEDLIGEHOLDESESPLIKT**

- 12.1 Det påhviler ethvert medlem af Ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor medlemmet er tillagt en eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, hvidtning, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, indvendige døre, paneler, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer og radiatorventiler, kloakledninger frem til faldstammen, vandledninger frem til fælles forsyningsledninger.
- 12.2 Udgifter til vedligeholdelse, renovering og eventuelt fornyelse af vinduer, herunder også udgifter vedrørende et vindues tilpasning til murværket med fuger, lister m.v. i en ejerlejlighed, påhviler det enkelte medlem. Forandringer, fornyelser eller renovering af vinduer i ejerlejligheden kan først igangsættes efter, at bestyrelsen skriftligt har godkendt arbejdet.

- 12.3 Medlemmet er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer i ejerlejligheden indvendigt og eventuelle altaner i tilknytning til ejerlejligheden indvendigt. De enkelte medlemmers vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i ejerlejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter punkt 28.2.
- 12.4 Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele, eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 12.5 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er et medlems forsømmelse til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, jf. punkt 7.1. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for det misligholdende medlems regning.
- 12.6 Medlemmet er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.
- 12.7 Det påhviler ethvert medlem at drage omsorg for, at dennes ejerlejlighed og de indretninger, der er underlagt dennes vedligeholdelse, stedse fremtræder i vel vedligeholdt stand.
- 12.8 Erhvervslejligheden: Ren- og vedligeholdelse, fornyelse og reparation af Erhvervslejlighedens facader, hvorved forstås indgangspartier, vareindlevering, udvendige døre og vinduer samt tekniske installationer, der alene betjener Erhvervslejligheden, foretages og bekostes af den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden. Vedligeholdelse af murværk m.v. mellem Erhvervslejlighedens døre og vinduer foretages og bekostes af Ejerforeningen.
- 12.9 Parkeringslejligheden: Ren- og vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af tekniske installationer (omfattende bl.a. slangevindere og ventilationsanlæg), ren- og vedligeholdelse og fornyelse af adgangsveje samt ren- og vedligeholdelse og fornyelse af døre og vinduer ind til Parkeringslejligheden, foretages og bekostes af den til enhver tid værende ejer af Parkeringslejligheden.

### **13 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPILGTEN**

- 13.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter punkt 11 og 12 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

### **14 HUSORDEN**

- 14.1 Husorden for Ejendommen fremgår af [bilag 14.1](#). Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt (herunder lejere) er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden. 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.
- 14.2 Fælleslejligheden kan alene anvendes i overensstemmelse med de i husordenen (bilag 14.1) fastlagte retningslinjer for brugen heraf.

### **15 AFFALDSHÅNTERING**

- 15.1 Håndtering af dagrenovation, kildesortering samt storskrald skal ske efter de af bestyrelsen nærmere fastsatte retningslinjer herfor.
- 15.2 Erhvervslejligheden er pligtig at bortskaffe eget affald. Bestyrelsen kan anvise et areal på terrænen til placering af affaldscontainere til brug for Erhvervslejligheden. Den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden er forpligtet til at forestå ren- og vedligeholdelse af arealet. Den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden skal have fri og uhindret adgang til arealet via Fællesarealerne.

### **16 MEDLEMSFORPLIGTELSE**

- 16.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med

gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

- 16.2 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse gyldigt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

## 17 BRUGSRET TIL TAGTERRASSE

- 17.1 Ejere af Beboelseslejlighederne har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til de fælles terrasser på Ejendommen. Erhvervslejligheden og dennes brugere samt Parkeringslejligheden har således ikke ret til at færdes på disse fællesarealer.

## 18 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER

- 18.1 De i henhold til det som bilag 18.1 vedlagte kortbilag viste ejerlejligheder på Ejendommen har eksklusiv brugsret til de på kortbilaget skraverede arealer (der udgør en del af de Øvrige Fællesarealer), beliggende i forlængelse af hver af de respektive ejerlejligheder. Brugsretten er tidsubegrænset.
- 18.2 Ejere af hver af de i bilag 18.1 nævnte ejerlejligheder har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign i skillelinjen til de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, samt konstruktioner opført på brugsretsarealet, jf. nærmere punkt 11-12.
- 18.3 Påtaleretten i henhold til punkt 18.1 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 57-58 og 101-102 af matr.nr. 1953a Valby, København.

## 19 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRÆNAREALER

- 19.1 De i henhold til det som bilag 19.1 vedlagte kortbilag viste ejerlejligheder på Ejendommen, der alle er beliggende i stueplan, har eksklusiv brugsret til de på kortbilaget skraverede arealer på terræn (der udgør en del af de Udendørs Fællesarealer), beliggende ud for hver af de respektive ejerlejligheder på Ejendommen. Brugsretten er tidsubegrænset, dog således at den kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 19.2 Ejere af hver af de i bilag 19.1 nævnte ejerlejligheder har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lign i skillelinjen til de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, samt konstruktioner opført på brugsretsarealet og afløb, elstik/-udtag eller lignende installationer på arealet, jf. nærmere punkt 11-12.
- 19.3 Beslutninger, der indskrænker de i bilag 19.1 nævnte ejeres ret til at råde over det i henhold til bilag 19.1 anførte fællesareal på terræn, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 28. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der måtte råde over fællesareal og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige de pågældende ejerlejlighedsejere. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for den enkelte ejerlejlighedsejer. Beslutningen skal meddeles ejerlejlighedsejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 19.4 Påtaleretten i henhold til punkt 19.1 og 19.3 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1, 3, 5, 7-9, 18-19, 28, 37-39, 59-60, 68, 70, 72, 74, 76, 78-81 og 94 af matr.nr. 1953a Valby, København.

## 20 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL ALTANER

- 20.1 Alle medlemmer i Ejerforeningen – pånær lejligheder beliggende i stueplan, det vil sige ejerlejlighederne nr. 1, 3, 5, 7-9, 18-19, 28, 37-39, 59-60, 68, 70, 72, 74, 76, 78-81, 94 og 103-105 – har eksklusiv brugsret til en altan i umiddelbart tilknytning til ejerlejligheden. Brugsretten er tidsubegrænset.
- 20.2 Hver af de i punkt 20.1 nævnte ejere har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, jf. nærmere punkt 11-12.

- 20.3 Påtaleretten i henhold til punkt 20.1 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2, 4, 6, 10-17, 20-27, 29-36, 40-58, 61-67, 69, 71, 73, 75, 77, 82-93 og 95-102 af matr.nr. 1953a Valby, København.

## **21 UDLEJNING**

- 21.1 Ejerne af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand.
- 21.2 Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger, lejeforholdets længde samt eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- 21.3 Udlejning må ikke ske til gene for de øvrige ejere/lejere i Ejendommen.
- 21.4 Ejerne af Ejerlejlighederne har dog ikke ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand på dagsbasis som hotellejlighed. Korttidsudlejning gennem udbydere som Air BnB eller lign. må ikke få karakter eller omfang af erhvervsmæssig udlejning, og medlemmerne skal uagtet til stadighed opretholde folkeregisteradresse i Ejerlejlighederne. Det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på Ejendommen.
- 21.5 Det er heller ikke tilladt at benytte eller udleje en lejlighed til massageklinik eller tilsvarende erhverv.

## **22 HUSDYR**

- 22.1 Det er tilladt at holde ét husdyr (hund eller kat), dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf, i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Krybdyr, slanger m.v. kræver bestyrelsens forudgående samtykke. Husdyr må ikke ved støj eller anden måde være til gene for andre beboere. Hunde skal føres i snor på Ejendommens fællesarealer, ligesom efterladenskaber straks skal fjernes. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herfor i husordenen.

## **23 ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 23.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 23.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn senest 6 måneder efter udløbet af Ejerforeningens regnskabsår. Generalforsamlinger kan på bestyrelsens initiativ tillige afholdes helt eller delvist digitalt.
- 23.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller administrator med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsregnskabet samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis årsregnskabet og/eller forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår ikke foreligger på tidspunktet for indkaldelsen til generalforsamlingen, skal disse offentliggøres overfor medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen ved e-mail eller på foreningens intranet. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 23.4 Bestyrelsen og ethvert medlem af Ejerforeningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 23.5 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand og administrator i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 23.6 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 23.7 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

## **24 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

24.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte:

1. Udpegning af en af bestyrelsen valgt dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af Ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommen til godkendelse.
6. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
7. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  - Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
  - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

## **25 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

25.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i punkt 28.3 nævnte situationer, når:

1. Bestyrelsen finder anledning dertil.
2. Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
3. En tidligere generalforsamling har besluttet det.

25.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator på foranledning af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

25.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

25.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

## **26 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING**

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

26.2 Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1. Enhver ejer i Ejerforeningen.

2. Myndige medlemmer af en ejers husstand.
  3. Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
  4. Bisiddere eller rådgivere for ejere.
  5. Ejerforeningens administrator og revisor.
  6. Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 26.3 Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningerne ikke har adgang.
- 26.4 Hvor et medlem består af et selskab, repræsenterer dennes ledelsesorgan (bestyrelsen eller direktionen) medlemmet eller alternativt en fysisk person, der er ansat hos medlemmet, eller et af medlemmet koncernforbundet selskab.
- 26.5 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

## **27 STEMMERET, SIMPELT FLERTAL**

- 27.1 Hvert medlem har stemmeret på generalforsamlingen og stemmer efter fordelingstal. Stemmeretten kan udøves af medlemmets ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller Ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt.
- 27.2 Ejer et medlem mere end én lejlighed i Ejerforeningen, stemmer det pågældende medlem med det samlede fordelingstal for disse lejligheder.
- 27.3 Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos ejeren, eller et af ejeren koncernforbundet selskab.
- 27.4 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 medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.
- 27.5 Et medlem eller dennes repræsentant kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra et andet medlem.
- 27.6 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 27.7 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal, medmindre ejerlejlighedsloven eller disse vedtægter bestemmer andet.

## **28 KVALIFICERET FLERTAL**

- 28.1 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts punkt 29-30.

Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1. Vedtægtsændringer.
2. Sikkerhedsstilling, jf. punkt 45.7.
3. Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hvert medlem vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

28.2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal, jf. dog punkt 2.9.

Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1. Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
2. Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af Ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende Ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
3. Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
4. Beslutning, der indskrænker de enkelte medlemmers ret til at råde over Fællesarealerne som anført i punkt 5.5.
5. Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

28.3 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal, indkalder bestyrelsen eller administrator i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget – uanset antallet af fremmødte medlemmer – kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

## **29 9/10-FLERTAL**

29.1 Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at det enkelte medlems forpligtelser over for Ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal.

## **30 VETORET**

30.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem medlemmerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at medlemmerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af afsnit 4 og 6, samt tillige samtykke fra de medlemmer, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller vedtægts punkt 28-29, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter punkt 29 nødvendigvis gør det.

## **31 GENERALKLAUSUL**

31.1 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre medlemmers eller Ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører et eller flere medlemmer en utilbørlig ulempe.

## **32 FORHANDLINGSPROTOKOL**

32.1 Over det på en generalforsamling passerende udarbejdes et referat med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af bestyrelsens formand samt mødets dirigent.

- 32.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse til Ejerforeningens medlemmer.

### **33 BESTYRELSEN**

- 33.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse for 2 år ad gangen. Den består af 3-5 medlemmer og konstituerer sig selv med formand og næstformand. Genvalg kan finde sted.
- 33.2 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 33.3 Så længe Heimstaden Kløverbladsparken ApS, CVR-nr. 39 23 38 27, ejer minimum 20% af Ejerlejlighederne (efter antal) på ethvert tidspunkt, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, er Heimstaden Kløverbladsparken ApS berettiget til at udpege ét medlem til bestyrelsen.
- 33.4 Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan kun vælges medlemmer af Ejerforeningen, disses ægtefæller/samleverer og myndige husstandsmedlemmer. Ejer en ejerlejlighed af et selskab, kan ansatte hos medlemmet eller et af medlemmet koncernforbundet selskab, der repræsenterer medlemmet, tillige vælges. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
- 33.5 Formanden og den ene af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år mens de øvrige medlemmer af bestyrelsen afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 33.6 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 33.7 Et medlem, der er en juridisk person, kan give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for medlemmet kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 33.8 Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.
- 33.9 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.
- 33.10 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt. Møder indkaldes af formanden og ledes af denne.
- 33.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder formanden. Beslutninger træffes ved simpelt flertal.
- 33.12 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
- 33.13 Bestyrelsen udarbejder et referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 33.14 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 33.15 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

### **34 BESTYRELSENS OPGAVER**

- 34.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af alle Ejerforeningens anliggender og udfører generalforsamlingens beslutninger.

- 34.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens anliggender, herunder:
1. Påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, herunder udarbejdelse af budget og regnskab over Ejerforeningens udgifter og indtægter.
  2. Påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
  3. Overholdelse af god skik og orden i Ejerforeningen.
  4. Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
  5. Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
  6. Renholdelse og snerydning af Fællesarealerne.
  7. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
  8. Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
  9. Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
  10. Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
  11. Varetage Ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende. Bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for sådanne foreninger eller laug.
- 34.3 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til tredjemand.
- 34.4 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 36.
- 34.5 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 34.6 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.
- 34.7 Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem af Ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter punkt 34.6.

## **35 TEGNINGSREGEL**

- 35.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

## **36 ADMINISTRATION**

- 36.1 Ejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens drift – enten helt eller delvis – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

- 36.2 Så længe Heimstaden Kløverbladsparken ApS, CVR-nr. 39 23 38 27, ejer minimum 20% af Ejerlejlighederne (efter antal), er Heimstaden Kløverbladsparken ApS berettiget til at vælge administrator på vegne af bestyrelsen.
- 36.3 Administrator skal have juridisk baggrund og erfaring i at administrere ejendomme.
- 36.4 Afskedigelse af administrator sker af bestyrelsen, men administrator kan kræve, at spørgsmålet om afskedigelsen forelægges og besluttet på en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling.

### **37 REGNSKABSÅR**

- 37.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse – 31. december 2024.

### **38 REVISION**

- 38.1 Generalforsamlingen vælger en revisor eller en regnskabskyndig blandt Ejerforeningens medlemmer, der reviderer årsregnskabet. Når det begæres af mindst ¼ af medlemmerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- Hvor der i disse vedtægter refereres til en revisor, skal det – såfremt der på generalforsamlingen er valgt et regnskabskyndigt medlem af Ejerforeningen – forstås som det pågældende regnskabskyndige medlem.
- 38.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 38.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

### **39 ÅRSREGNSKAB**

- 39.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 39.2 Årsregnskabet revideres af revisor. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og årsregnskabet påtegnes af revisor.
- 39.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 39.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 39.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 39.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

### **40 BOD**

- 40.1 Ejerforeningen kan pålægge et medlem at betale en bod på op til DKK 10.000, hvis medlemmet eller andre, som medlemmet har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for Ejerforeningen eller andre medlemmer af foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved medlemmets oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- 40.2 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til DKK 20.000, hvis medlemmet efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 40.3 Beslutning om bod efter punkt 40.1 og 40.2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det

fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede medlemmer, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede medlemmer vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om medlemmet har været til stede på generalforsamlingen.

- 40.4 Medlemmet kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for Ejerforeningen.
- 40.5 Modtager Ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at Ejerforeningen kan fastholde sit krav, at Ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af medlemmets indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 40.6 Betaling af bod reducerer ikke Ejerforeningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

## **41 EKSKLUSION**

- 41.1 Ejerforeningen kan ekskludere et medlem, hvis medlemmet eller andre, som medlemmet har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for Ejerforeningen eller andre medlemmer i Ejerforeningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved medlemmets gentagne grove misligholdelse trods påkrav.
- 41.2 Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede medlemmer, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede medlemmer vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om medlemmet har været til stede på generalforsamlingen.
- 41.3 Det er en betingelse for, at Ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at Ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at Ejerforeningen lader stævningen tinglyse på det ekskluderede medlems ejerlejligheder.
- 41.4 Et ekskluderet medlem skal afhænde sine ejerlejligheder i Ejerforeningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter punkt 41.3, skal Ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 41.5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i punkt 41.4, kan Ejerforeningen kræve, at det ekskluderede medlem indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

## **42 OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER**

- 42.1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for Ejerforeningen eller andre medlemmer i Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give medlemmet mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan Ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i medlemmets beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet.

#### **43 KAPITALFORHOLD**

- 43.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 43.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 43.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 43.4 Til finansiering af større renoverings- og/eller vedligeholdelsesarbejder er Ejerforeningen berettiget til at optage et fælleslån, der opkræves som fællesudgift. I tilfælde af ejerskifte indtræder en køber i sælgers gældsforpligtelse.

#### **44 ADGANG OG REETABLERING**

- 44.1 Ethvert medlem er forpligtet til at give repræsentanter for Ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler Ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 2 uger.
- 44.2 Et medlem kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 2 uger.
- 44.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har Ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 44.4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de medlemmer, der berøres heraf.
- 44.5 Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 44.6 Er det med hensyn til arbejder efter punkt 44.2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan det berørte medlem, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige DKK 5.000, kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i Ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

#### **45 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN**

- 45.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Ejerlejlighederne.
- 45.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse.
- 45.3 Heimstaden Kløverbladsparken ApS, CVR-nr. 39 23 38 27, er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 33.3 og 36.2.
- 45.4 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 57-58 og 101-102 af matr.nr. 1953a Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 18.3.
- 45.5 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1, 3, 5, 7-9, 18-19, 28, 37-39, 59-60, 68, 70, 72, 74, 76, 78-81 og 94 af matr.nr. 1953a Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 19.4.
- 45.6 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2, 4, 6, 10-17, 20-27, 29-36, 40-58, 61-67, 69, 71, 73, 75, 77, 82-93 og 95-102 af matr.nr. 1953a Valby, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 20.3.
- 45.7 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på Ejerlejlighederne med hver DKK 50.000. Undtaget herfra er Fælleslejligheden.

- 45.8 Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år før}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 45.9 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 45.10 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvillende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens/Ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 45.11 Panteretten efter punkt 45.7 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
- 45.12 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Heimstaden Kløverbladsparken ApS.

## 46 OPLØSNING

- 46.1 Ejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Ejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om væsentlige forhold gældende regler, jf. punkt 28.

## 47 BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 3.4:	Kort, hvor Parkeringslejligheden fremgår
Bilag 14.1:	Husorden
Bilag 18.1:	Kort, hvor arealer hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret på tagterrasse fremgår
Bilag 19.1:	Kort, hvor arealer hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret på terræn fremgår

\*\*\*\*\*

Således vedtaget på Ejerforeningens generalforsamling den 23. august 2024.

Som dirigent:

Synne Høj Nørgaard (underskrives via Penneo)

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Synne Høj Nørgaard**

Dirigent

Serienummer: 174ebdc7-911d-44f0-8401-5a7856b2d1a9

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-08-23 07:36:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4E9C8-508E2Z-NK8DIN-0888E-8F50E080C0B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**