

GÆLDENDE VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN TRANE BÆRHAVEN

(Ifølge CVR-registeret er rette navn: EF Matr 11 C Traneg Vejled 50 80)

CVR nr. 42180513



Indholdsfortegnelse

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Indledning, formål, medlemskab og hæftelse..... | 3 |
| 2. | Generalforsamling | 3 |
| 3. | Simpelt flertal..... | 4 |
| 4. | 2/3 flertal | 4 |
| 5. | Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3 flertal..... | 5 |
| 6. | 9/10 flertal | 5 |
| 7. | Vetoret..... | 5 |
| 8. | Generalklausul | 6 |
| 9. | Ordinær generalforsamling..... | 6 |
| 10. | Forslag..... | 6 |
| 11. | Ekstraordinær generalforsamling | 7 |
| 12. | Adgang, stemmeret og fuldmagt | 7 |
| 13. | Dirigent og referat | 8 |
| 14. | Bestyrelsen | 8 |
| 15. | Bestyrelsens møder | 8 |
| 16. | Bestyrelsens pligter..... | 9 |
| 17. | Bestyrelsens kommunikation med ejerne..... | 9 |
| 18. | Administration | 10 |
| 19. | Tegningsregel..... | 10 |
| 20. | Revision..... | 10 |
| 21. | Årsregnskab | 10 |
| 22. | Bod..... | 10 |
| 23. | Eksklusion | 11 |
| 24. | Overførelse af udlejerbeføjelser | 12 |
| 25. | Kapitalforhold | 12 |
| 26. | Ejerforeningens vedligeholdelsespligt | 12 |
| 27. | Ejernes vedligeholdelsespligt | 13 |
| 28. | Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten | 14 |
| 29. | Adgang og reetablering..... | 14 |
| 30. | Udlejning..... | 15 |
| 31. | Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)..... | 15 |
| 32. | Anvendelse | 16 |
| 33. | Tinglysning | 16 |
| 34. | Foreningens opløsning..... | 16 |

1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1.1. Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen og træder i stedet for ejerforeningens oprindelige og først tinglyste vedtægt af 19. august 1992 med senere ændringer tinglyst den 20. november 2013.
- 1.2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen, som er beliggende Vejledalen 50-80, 2635 Ishøj, omfattende matr.nr. 11c Tranegilde by, Ishøj, ejerlejlighederne nr. 1-138.
- 1.3. Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Tranebærhaven med CVR.nr. 42180513 og er hjemmehørende i Ishøj Kommune. Ved påtegning af 24. september 2025 er navnet redigeret i tingbogen til korrekt navn ifølge CVR-registeret: "EF Matr 11 C Traneg Vejled 50 80".
- 1.4. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 1.5. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

2. Generalforsamling

- 2.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2. Generalforsamlinger kan efter bestyrelsens nærmere beslutning gennemføres både fysisk og digitalt. Fysiske generalforsamlinger skal foretrækkes, og digitale generalforsamlinger anvendes fortrinsvis, hvor forholdene tilsiger det, f.eks. som følge af forsamlingsforbud eller andre forhindringer, eller hvis der er tale om fornyet behandling af et allerede fysisk behandlet forslag, der er vedtaget foreløbigt, men som på grund af manglende deltagere, skal vedtages endeligt på en opfølgende generalforsamling efter særvedtægtens afsnit 5 nedenfor.
- 2.3. For den digitale generalforsamling gælder følgende:
 - 2.3.1. Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.
 - 2.3.2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling. Denne fremgangsmåde skal dog sikre, at ejere der bevisligt er undtaget fra modtagelse af

digital post sikres rimelig adgang til deltagelse hos den, der forestår den digitale gennemførelse, eller hos administrator eller bestyrelse eller lignende.

- 2.3.3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.
- 2.3.4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 2.3.5. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling
- 2.3.6. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.
- 2.3.7. I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

3. Simpelt flertal

- 3.1. Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts afsnit 4-6.

4. 2/3 flertal

- 4.1. Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts afsnit 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1. Vedtægtsændringer.
2. Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. pkt. 30.2.
3. Sikkerhedsstillelse, jf. afsnit 31.

4. Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.
- 4.2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog afsnit 6. 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 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.

5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3 flertal

- 5.1. Vedtages et forslag efter afsnit 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

6. 9/10 flertal

- 6.1. Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

7. Vetoret

- 7.1. Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes

af afsnit 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens afsnit 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter afsnit 6 nødvendiggør det.

- 7.2. Finder ét eller flere medlemmer, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt af den/de pågældende mod ejerforeningen senest 3 måneder efter modtagelse af generalforsamlingsreferatet, hvoraf beslutningen fremgår.

8. Generalklausul

- 8.1. Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

9. Ordinær generalforsamling

- 9.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april eller maj. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Orientering om vedligeholdelsesplan og -status for ejendommen
5. Forslag efter pkt. 10.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

- 9.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

- 9.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10. Forslag

- 10.1. Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 10.2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

- 10.3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 10.4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

11. Ekstraordinær generalforsamling

- 11.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i afsnit 5 og pkt. 14.5 nævnte situationer, når:
- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
 - 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
 - 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 11.2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 11.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 11.4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 12.1. 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 rådgivere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 12.2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive 3 stemmer pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra andre ejere. Bestyrelsen kan bære og afgive stemmer for et ubegrænset antal fuldmagter.
- 12.3. 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.

13. Dirigent og referat

- 13.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.
- 13.2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

14. Bestyrelsen

- 14.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen vælger selv af sin midte sin formand og næstformand. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleant er kun foreningens medlemmer. Der kan kun vælges ét bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
- 14.2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. Suppleanten afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 14.4. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant.
- 14.5. 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.

15. Bestyrelsens møder

- 15.1. Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, eller når to medlemmer af bestyrelsen begærer det, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 15.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, og ved dennes forfald næstformanden, er til stede.
- 15.3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme og ved dennes forfald næstformandens stemme, afgørende.
- 15.4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

16. Bestyrelsens pligter

- 16.1. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 16.2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
- 1) Indgå aftale med administrator, jf. afsnit 18, om varetagelse af ejendommens daglige drift
 - 2) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - 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 fælles arealer.
 - 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 16.3. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.
- 16.4. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 16.3.

17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

- 17.1. Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie eller via en web-/foreningsportal valgt af bestyrelsen.
- 17.2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- 17.3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i pkt. 17.1 angivne kommunikationsform.
- 17.4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

18. Administration

- 18.1. Ejerforeningen administreres af en professionel administrator, som skal være medlem af anerkendt brancheorganisation og være underkastet branchens god-skik regler samt desuden være behørigt ansvarsforsikret.
- 18.2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.
- 18.3. Bestyrelsen kan jf. afsnit 16 indgå aftaler med administrator og herunder også træffe evt. beslutning om skift af administrator.

19. Tegningsregel

- 19.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

20. Revision

- 20.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- 20.2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 20.3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 20.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

21. Årsregnskab

- 21.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
- 21.2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 21.3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

22. Bod

- 22.1. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- 22.2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt

bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

- 22.3. Beslutning om bod efter pkt. 22.1 og 22.2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter pkt. 22.1 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter pkt. 22.1 blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere 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 ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 22.4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 22.5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 22.6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

23. Eksklusion

- 23.1. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.
- 23.2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen 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 ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere 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 ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 23.3. 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 den ekskluderede ejers ejerlejligheder.
- 23.4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen 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 pkt. 23.3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

- 23.5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i pkt. 23.4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede 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.

24. Overførelse af udlejerbeføjelser

- 24.1. Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæves lejemålet.

25. Kapitalforhold

- 25.1. Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital. Hvert medlem skal bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidrag betales i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal med 1/12 hver den 1.
- 25.2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen, som er en grundfond, skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 25.3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 25.4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.
- 25.5. Forbrug af varme og elektricitet betales af den enkelte ejer, og den enkelte ejer afholder omkostningerne ved opsætning af målere i forbindelse hermed.

26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 26.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, herunder udskiftning af gummiliste, ruder, altaner, elevatorer, carporte, fælles forsyningsledninger og fælles installationer

indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

- 26.2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulige gene for ejerne.
- 26.3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

27. Ejernes vedligeholdelsespligt

- 27.1. Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret, dog ikke lejede carporte jf. pkt. 26.1. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- 27.2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter pkt. 4.2.
- 27.3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtелефoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 27.4. Ombygning af badeværelse eller køkken skal ske efter gældende bygningsreglement, som skal overholdes. Der skal til enhver tid gives adgang til tekniske installationer, som ejerforeningen har ansvar for. Herunder fx inspektionsluger i forbindelse med badeværelsets faldstamme, telefon og antenneanlæg.
- 27.5. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.
- 27.6. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.
- 27.7. Enhver ombygning af ejerlejlighederne til hvis udførelse der kræves byggetilladelse eller

nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, skal sådant arbejde udføres af fagud-dannede håndværkere der har tegnet sædvanlig ansvarsforsikring.

- 27.8. Som betingelse for at bestyrelsen meddeler fuldmagt til behandling af byggeansøgning jf. pkt. 27.7 kan bestyrelsen kræve, at ejeren etablerer sikkerhed for udbedring af skader på fællesejendommen, alternativt at ejeren tegner all-risk-forsikring.
- 27.9. Arbejder som kræver autorisation (typisk el- og vvs-arbejde) skal udføres af håndværkere med den fornødne autorisation og som har tegnet sædvanlig ansvarsforsikring.
- 27.10. Ejeren er objektivt ansvarlig overfor ejerforeningen og øvrige ejere for hændelige skader og følgeskader, der måtte opstå på fælles bygningsbestanddele eller øvrige ejerlejligheder som følge af arbejder opfattet af pkt. 27.7 og 27.9, hvor f.eks. sætnings- eller vandskader der måtte opstå uanset om et evt. statisk projekt er fagmæssigt korrekt projekteret og fulgt, og desuagtet at udførende håndværkere heller ikke nødvendigvis har begået faglige fejl. Måtte sådanne skader ikke være dækket af eventuel all-riskforsikring eller af ejerforeningens byg-ningsforsikring, hæfter ejeren for udbedringen af sådanne skader og følgeskader. Er skader og følgeskader dækket af forsikring hæfter ejeren for en evt. selvrisiko. Ejerforeningen er be-rettiget til at indtale krav mod ejeren på egne såvel som på øvrige ejeres vegne, hvis flere måtte have konstateret skader herunder følgeskader

28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 28.1. Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter afsnit 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

29. Adgang og reetablering

- 29.1. En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 2 uger. Såfremt de af ejerforeningen anviste servicefolk ikke får adgang til ejerlejligheden den varslede dag, gennemføres vedligeholdelsen senere med fogedrettens assistance, i hvilken forbindelse samtlige omkostninger, herunder bl.a. fogedgebyr. Låse-smed, advokatomkostninger og forøgede omkostninger til servicefolkene, afholdes af den enkelte ejer. Omkostninger opkræves efterfølgende sammen med fællesomkostningerne.
- 29.2. En ejer 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 6 uger.
- 29.3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

- 29.4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 29.5. Der skal ske fuldstændig retablering, 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.
- 29.6. Er det med hensyn til arbejder efter pkt. 29.2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponeering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

30. Udlejning

- 30.1. Såfremt en ejer af en ejerlejlighed måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed, skal udlejer og lejer indgå en af Boligministeriet godkendt lejekontraktformular, der skal godkendes af bestyrelsen, inden lejekontrakten kan træde i kraft.
- 30.2. Samtidig med at en lejekontrakt forelægges bestyrelsen til godkendelse, er udlejer pligtig til at oplyse adressen på sin bopæl til bestyrelsen. Bestyrelsen er pligtig til inden 8 dage at svare udlejer. Foreligger svar ikke inden den nævnte frist, er udlejningen godkendt. Godkendelse kan ikke nægtes af bestyrelsen, såfremt den fremsendte lejekontrakt omfatter et tidsbegrænset lejemål. En ejer kan forud for udlejningen indhente bestyrelsens godkendelse af vilkårene i lejekontrakten.
- 30.3. Når bestyrelsen har modtaget udlejers adresse og godkendt lejekontrakten, er lejer indtrådt i rettighederne til ejerforeningens fællesfaciliteter, såfremt udlejer skriftligt frasiger sig sine rettigheder til fællesfaciliteterne.
- 30.4. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter pkt. 4.1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 31.1. Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 45.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter pkt. 27.5.
- 31.2. Eksisterende ejerpantebreve lyst til sikkerhed for evt. mellemværender mellem ejere og ejerforening kan begæres afløst i takt med, at den pantstiftende vedtægt af i alt 45.000 opnår første prioritet

- 31.3. Panteretten efter pkt. 31.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

32. Anvendelse

- 32.1. Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse samt liberale erhverv.
- 32.2. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere.
- 32.3. Den enkelte ejers forpligtelser ved benyttelse af deres lejlighed m.m. er nærmere fastlagt ved en for ejendommen gældende husorden, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning af generalforsamlingen. Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven gældende regler for lejemål.
- 32.4. Den enkelte ejer må ikke ved nyt materiale- eller farvevalg, ved opsætning af markiser, reklame, forsatsvinduer og lignende, ændre ejendommens ydre fremtræden og karakter. Dette gælder også udestuen.

33. Tinglysning

- 33.1. Nærværende vedtægter vil være at tinglyse som servitutstiftende og for så vidt angår afsnit 31 tillige som pantstiftende på ejendommen, matr.nr. 11c Tranegilde by, Ishøj, ejerlejlighed nr. 1-138.
- 33.2. Påtaleberettigede er foreningen ved dennes bestyrelse.
- 33.3. Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

34. Foreningens opløsning

- 34.1. I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt i forbindelse med foreningens opløsning.

oo0oo

Vedtægterne er vedtaget på ordinær generalforsamling den 21. maj 2025 og efterfølgende på ekstraordinær generalforsamling den 10. juni 2025.

Vedtægterne er tinglyst servitutstiftende den 7. juli 2025 og pantstiftende den 23. september 2025.