

Vedtægt for Ejerforeningen Sortemoen

§ 1. Indledning

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningen er etableret som følge af den almene afdeling Sortemosens deltagelse i forsøg med salg af almene familieboliger.

Ejerforeningen består af 22 stk. ejerlejligheder, hvoraf en ejerlejlighed tilhører Boligselskabet Sortemoen, afdeling Sortemoen, som er en almen boligafdeling og består af et antal almene lejligheder, samt 21 ejerlejligheder, der hver består af en bolig, som tidligere har været almene boliger, men nu er købt af lejeren.

§ 2. Ejerforeningens navn

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Sortemoen.

§ 3. Hjemsted

Ejerforeningens hjemsted er Herlev Kommune. Ejerforeningens formand er som sådan rette procespart for alle ejerforeningens rettigheder og forpligtigelser.

§ 4. Formål

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom beliggende Sortemosevej 51 – 223, 2730 Herlev på matr.nr. 2a, 2v og 2ob, Hjortespring og varetage øvrige fælles anliggender, rettigheder og forpligtigelser for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder på ejendommen.

§ 5. Medlemskreds

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. For ejerlejlighed nr. 1 er det den almene boligafdeling, der er medlem, men det er den almene boligorganisation, som handler på afdelingens vegne i forhold til ejerforeningen.

Stk. 2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde - uanset om det er betinget eller ej - anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden ovennævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Stk. 3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Stk. 4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtigelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtigelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Stk. 5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 6. Hæftelse

Ejerforeningens medlemmer hæfter solidarisk for foreningens forpligtigelser overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold hæftes pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 7. Fordelingstal

Fællesudgifter til ejendommens drift afholdes i overensstemmelse med de på ejendommen tinglyste fordelingstal.

Stk. 2. Fordelingstal for ejerlejligheder indeholdende boliger er opgjort med udgangspunkt i en af en landinspektør foretaget opmåling efter bygningstegninger af bruttoetagearealerne af hver ejerlejlighed på ejendommen, jf. særskilt tinglyst bilag til disse vedtægter. Fordelingstal fremgår endvidere af ejerforeningens regnskaber og var i 2010 9.400/11.500 for de almene boliger i ejerlejlighed nr. 1 og 100/11.500 for hver af de 21 solgte ejerlejligheder.

Stk. 3. Medlemmerne er forpligtigede til at tåle ændringer i fordelingstallet som følge af bygningsmæssige ændringer som f.eks. tilbygning, udmatrikulering, yderligere ejerlejlighedsopdeling eller lignende.

Stk. 4. Ved en eventuel videreopdeling af den almene afdelings ejerlejlighed i forbindelse med frasalg af flere almene boliger, vil den almene afdelings ejerlejligheds fordelingstal blive reduceret med summen af de frasolgte ejerlejligheders fordelingstal.

§ 8. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed og kan træffe beslutning om ændring af vedtægterne, jf. dog § 28.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Det gælder dog ikke den i § 15, stk. 9, 1. punktum nævnte beslutning.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. dog § 8, stk. 4, § 15, stk. 8, 2. punktum og § 18, stk. 1.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 2 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede efter fordelingstal – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af august måned. 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 årsberetning med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 10.
- 6) Forelæggelse af næste års budget til godkendelse.
- 7) Fastsættelse af bidrag til næste års fælles udgifter.
- 8) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 9) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 10) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 11) Valg af revisor.
- 12) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen skal samtidig med indkaldelsen af foreningens medlemmer fremsende en kopi af indkaldelsen samt årsregnskabet og budgettet til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

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

§ 10. Forslag

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

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 13 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 11 uger før generalforsamlingen.

Stk. 3. Forslag, som den almene boligorganisations bestyrelse agter at stille på afdelingens vegne, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen og udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen. Samtidig med udsendelsen til medlemmerne sender bestyrelsen forslagene til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 8, stk. 4 og § 14, stk. 4 nævnte situationer – når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når administrator fremsender motiveret anmodning til formanden med kopi til bestyrelsen.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 1 uges varsel. Bestyrelsen skal samtidig med indkaldelsen af foreningens medlemmer fremsende en kopi af indkaldelsen til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

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

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 12. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

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

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen for den almene afdeling, administrator og revisor har adgang til generalforsamlingen med taleret.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen. Dirigenten konstaterer generalforsamlingens lovlighed, leder generalforsamlingen og træffer beslutninger i alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat m.v.

Stk. 2. Der udarbejdes et beslutningsreferat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Samtidig sendes kopi af referatet til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling samt til administrator.

§ 14. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Boligorganisationen kan på den almene afdelings vegne udpege personer, som herefter er valgbare.

Stk. 3. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år, og den anden halvdel af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 5. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 15. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring

og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 9, og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 9, og husorden med almindelige husordensregler til godkendelse på en generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Indkaldelse kan endvidere ske på administrators foranledning. Indkaldelse sker med et varsel på mindst en uge med angivelse af, hvad der ønskes drøftet.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 7. Der tages et beslutningsreferat af mødet, som udsendes til bestyrelsens medlemmer snarest efter mødet. Referatet underskrives på det efterfølgende møde af formanden.

Stk. 8. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 16. Administration

Generalforsamlingen vælger en professionel administrator.

Stk. 2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Stk. 3. Administrator udarbejder hvert år budget for ejerforeningens drift, herunder tilhørende plan for udskudte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser. Da ejerforeningen indeholder almene boliger skal driften, herunder aflæggelse af regnskab ske under hensyntagen til reglerne for regnskaber for almene boliger.

Stk. 4. Bestyrelsen træffer aftale med administrator om administrationshonorarets størrelse. Honoraret afholdes som en fællesudgift og indgår i budgettet, der skal godkendes på en ordinær generalforsamling.

Stk. 5. Administrator skal være ansvarsforsikret. Administrator kan ikke være foreningens revisor eller bo i ejerforeningen.

Stk. 6. Bestyrelsen underskriver sædvanlig administrationsfuldmagt til administrator.

§ 17. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 18. Opsparing til vedligeholdelse (grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparings størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

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

§ 19 Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 5. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 20. Årsregnskab

Ejerforeningens årsregnskab er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Stk. 4. Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal enhver ejerlejlighedsejer indbetale det evt. påhvilende restbidrag til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Stk. 5. Konsolidering af ejerforeningen sker ved overskudsdisponering til egenkapitalen. Generalforsamlingen kan fastsætte en maksimal størrelse på egenkapitalen.

§ 21. Budget

Administrator udarbejder i samarbejde med bestyrelsen hvert år et budget til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 2. Der fastsættes hvert år på baggrund af det godkendte budget et acontobeløb, som ejerlejlighedsejerne indbetaler med 1/12 månedsvis forud. Beløbet skal være af en størrelse, så omkostningerne til enhver tid kan dækkes og likviditeten til enhver tid er til stede.

Stk. 3. Forsyning, der leveres direkte til den enkelte bolig (forbruger), afregner boligen (forbrugeren) direkte med forsyningsleverandøren på grundlag af målere installeret i de enkelte boliger.

Forsyning til boligen, som boligen (forbrugeren) ikke afregner direkte til leverandøren – men leverandøren opkræver ejerforeningen for forsyningen – betales a conto i henhold til udarbejdet budget og afregnes til ejendommens administrator på grundlag af forbrugsregnskab, baseret på forbrugsmålere installeret i de enkelte boliger.

Eventuelt fællesforbrug af el, vand og varme betales af ejerforeningen som fællesudgift.

Stk. 4. I tilfælde af uforudsete udgifter er administrator bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne bidrag må inden for et kalenderår ikke overstige 15 % af det på den sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag. I modsat fald skal dette godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

§ 22. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og

fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disse individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes skader omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og forsyningspligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke,

Stk. 6. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, og der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre. Endvidere er den enkelte ejerlejlighedsejer pligtig at installere diverse fællesanlæg, såsom telefoni, antenne, vandmåler etc., der måtte være vedtaget på en generalforsamling. Betaling for disse arbejder følger reglerne i stk. 1 og 2 med mindre andet vedtages af generalforsamlingen.

Stk. 7. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, fornyelser eller ombygning m.v. For adgang til individuelle ejerlejligheder gælder samme tidsfrister og varslingsregler som fastsat i den almene lejelov.

§ 23 Ordensregler

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler i en husorden.

Stk. 2. Indtil første ordinære generalforsamling gælder Afdeling Sortemosens nuværende husorden.

Stk. 3. Bestemmelserne om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 4. Generalforsamlingen kan endvidere til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for brug af fællesarealer, herunder størrelse og anvendelse af den enkelte boligs haveareal m.v. Generalforsamlingen kan herunder vælge at tillægge den enkelte bolig eksklusiv brugsret til et haveareal for en periode på maksimalt 30 år, jf. nugældende regler herom i udstykningsloven.

Stk. 5. Ejerforeningens medlemmer skal, udover at overholde fastsatte regler som nævnt ovenfor, efterkomme rimelige påbud, der skal sikre god orden og forsvarlig brug af fællesarealer. Endvidere skal medlemmerne sørge for at reglerne iagttages af de personer, for hvis handlinger medlemmet er ansvarlig for, samt personer som medlemmet giver adgang til bolig og fællesarealer.

§ 24. Udlejning

Ved udlejning til beboelse af en ejerlejlighed i sin helhed skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse give kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand, jf. dog stk. 2

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke ved udlejning af den almene lejligheds lejligheder.

Stk. 3. Såfremt en ejer ved udlejning af sin bolig flytter til udlandet, er ejeren pligtig til at stille depositum som sikkerhed for betaling af fællesudgifter, svarende til et halvt års udgifter. Dette gælder endvidere, såfremt ejeren flytter til udlandet uden at udleje sin bolig.

§ 25. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægter)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 22, stk. 4. Beløbet udgør for 2. kvartal 2006 kr. 44.000 og reguleres i takt med udviklingen i det af Danmarks Statistik beregnede byggeomkostningsindeks for boliger i alt, idet der afrundes til nærmeste hele tusinde kr. Beløbet kan maksimalt udgøre kr. 65.000.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 3. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 4. For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6

Stk. 5. En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.

§ 26. Tvister

Ethvert spørgsmål om forståelse af disse vedtægter, deres indhold, omfang eller opfyldelse afgøres, såfremt en mindelig ordning ikke kjan opnås, endeligt ved voldgift i overensstemmelse med reglerne i lov nr. 181 af 24. maj 1972 eller senere om voldgift.

Stk. 2. Voldgiften skal bestå af 3 medlemmer. Den part, der ønsker voldgift, skal skriftligt meddele den anden part, at han ønsker voldgift, hvilke spørgsmål, der ønskes forelagt voldgiftsretten, de søgsmålsgrunde, han vil påberåbe sig, samt hvem han har valgt som voldgiftsmand.

Stk. 3. Den anden part skal da, inden 3 uger fra denne meddelelses modtagelse, ved anbefalet brev meddele den første part, hvem han har udpeget som sin voldgiftsmand, samt angive sin påstand og sine indsigelser. Oversiddes denne frist udpeges denne voldgiftsmand af præsidenten for Sø- og Handelsretten i København.

Stk. 4. Voldgiftsmændene vælger selv en jurist som opmand og formand for voldgiftsretten. Kan voldgiftsmændene ikke inden 14 dage enes om valget af opmand, udpeges denne ligeledes af præsidenten for Sø- og Handelsretten i København.

Stk. 5. Voldgiftsretten fastsætter selv alle regler for sagens behandling for retten.

Stk. 6. Voldgiftsretten er berettiget til i kendelsen at afgøre, hvem der skal betale voldgiftens omkostninger, herunder honorar til rettens medlemmer. Parterne forpliger sig til at deponere et af voldgiftsretten fastsat beløb til dækning af voldgiftsrettens omkostninger.

Stk. 7. Sagens endelige behandling for voldgiftsretten og voldgiftskendelsen skal ikke være offentlig tilgængelig.

§ 27. Foreningens opløsning

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens/ejendommenes ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

§ 28. Kommunal godkendelse

Sortemoen

Ejerforeningen

Enhver ændring af denne vedtægt – herunder foreningens opløsning jf. § 27 – kræver kommunalbestyrelsens godkendelse, så længe den almene afdeling er omfattet af ejerforeningen, jf. almenboligloven.