VEDTÆGTER

for

”EJERFORENINGEN ÅHAVNEN”

(CVR-nr. 37572314)

§ 1. Navn

(1.1.) Ejerforeningens navn er ”EJERFORENINGEN ÅHAVNEN”.

§ 2. Formål og hjemsted

(2.1.) Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere (medlemmer), og herunder at administrere ejendommen matr. 20 aq Køge Markjorder samt sørge for ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand i ejendommen.

(2.2.) Ejendommens hjemsted er Køge Kommune.

§ 3. Medlemskab

(3.1.) Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 20 aq Køge Markjorder, beliggende Åhavnen 1-36 og 51-54, 4600 Køge, er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når foreningens administrator har modtaget en skriftlig meddelelse om ejerskiftet.

(3.2.) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når

den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser overfor foreningen.

(3.3.) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

§ 4. Fordelingstal

(4.1.) Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal er således: vedtægter:

Ejerl. nr.:	Beliggende:	Fordelingstal:
1.	Åhavnen 1	92/4470
2.	Åhavnen 2	161/4760
3.	Åhavnen 3	88/4470
4.	Åhavnen 4	155/4470
5.	Åhavnen 5	88/4470
6.	Åhavnen 6	155/4470
7.	Åhavnen 7	88/4470
8.	Åhavnen 8	155/4470
9.	Åhavnen 9	88/4470
10.	Åhavnen 10	155/4470
11.	Åhavnen 11	88/4470
12.	Åhavnen 12	155/4470
13.	Åhavnen 13	92/4470
14.	Åhavnen 14	160/4470
15.	Åhavnen 15	135/4470
16.	Åhavnen 16	126/4470
17.	Åhavnen 17	135/4470
18.	Åhavnen 18	126/4470
19.	Åhavnen 19	96/4470
20.	Åhavnen 20	89/4470
21.	Åhavnen 21	96/4470

22.	Åhavnen 22	85/4470
23.	Åhavnen 23	92/4470
24.	Åhavnen 24	85/4470
25.	Åhavnen 25	92/4470
26.	Åhavnen 26	85/4470
27.	Åhavnen 27	92/4470
28.	Åhavnen 28	85/4470
29.	Åhavnen 29	92/4470
30.	Åhavnen 30	85/4470
31.	Åhavnen 31	92/4470
32.	Åhavnen 32	85/4470
33.	Åhavnen 33	96/4470
34.	Åhavnen 34	89/4470
35.	Åhavnen 35	140/4470
36.	Åhavnen 36	130/4470
37.	Åhavnen 51	135/4470
38.	Åhavnen 52	126/4470
39.	Åhavnen 53	135/4470
40.	Åhavnen 54	126/4470

(4.2.) Fordelingstallene kan herefter kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af ejerforeningen.

§ 5. Generalforsamling

(5.1.) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

(5.2.) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

(5.3.) Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor. Såfremt forslag, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny

ekstraordinær generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

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

(5.4.) Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt hertil.

§ 6. Ordinær generalforsamling

(6.1.) Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes der ordinær generalforsamling.

(6.2.) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med revisor påtegning.

4. Behandling af indkomne forslag

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.

6. Valg af formand for bestyrelsen

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.

9. Valg af administrator.

10. Valg af revisor.

11. Eventuelt.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslaget fremsættes efter § 7.

(6.3.) Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

(6.4.) Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når bestyrelsen finder anledning hertil

- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1 / 4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller

- når en tidligere generalforsamling har besluttet det

(6.5.) Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 7. Indkaldelse til generalforsamling

(7.1.) En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Årsregnskab og budget samt eventuelt årsberetning udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før den ordinære generalforsamling.

(7.2.) Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremlagt i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest 8 dage før generalforsamlingen.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

(8.1.) Bestyrelsen vælges på generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 2-4 medlemmer, foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges der 2 suppleanter. Genvalg af bestyrelsesmedlemmer kan finde sted. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller. Et medlem og dets ægtefælle kan dog ikke samtidig være medlemmer af bestyrelsen.

(8.2.) Bestyrelsens formand og øvrige medlemmer vælges for to år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

§ 9. Bestyrelsens opgaver

(9.1.) Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

(9.2.)Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over ejerforeningens indtægter og udgifter.

§ 10. Bestyrelsesmøder

(10.1.) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder.

(10.2.) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

(10.3.) Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettiget til at afgive skriftlig fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

(10.4.) Bestyrelsen udarbejder referat af bestyrelsesmøderne. Referat udsendes ikke til medlemmerne, men bestyrelsen orienterer løbende medlemmerne skriftligt med status.

§ 11. Administration

(11.1.) Generalforsamlingen beslutter om ejerforeningen skal antage en ekstern administrator til bistand ved varetagelse af alle regnskabsmæssige og administrative funktioner samt for koordinering og rådgivning omkring den daglige drift af ejendommen; alternativt en intern administrator, som tildeles en af bestyrelsen fastlagt regnskabs- og administrativ funktion.

(11.2.) Ved valg af ekstern administrator er kravet, at denne skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning for sine handlinger.

(11.3.) Ved valg af intern administrator er kravet, at denne har kendskab til regnskabs- og administrative opgaver. Den interne administrator skal være medlem (minimum valgt som suppleant) af den til enhver værende bestyrelse for derved bl.a. at være dækket af bestyrelsesansvarsforsikringen.

(11.4.) Efter beslutning om nyvalg af ekstern administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges med et varsel på 3 måneder – til ophør den 31.dember.

(11.5.)Valg af intern administrator følger den periode den pågældende er valgt som bestyrelsesmedlem/ suppleant. Genvalg kan finde sted. Opstår der uenighed vedrørende den interne administrator i en valgperiode, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling for valg af ny intern administrator.

(11.6) Administrator (ekstern/intern) er befuldmægtiget til at handle på ejerforeningens vegne i forhold til det mandat administrator har fået tildelt.

(11.7.) Administrators (ekstern/intern) honorar afholdes en som fælles udgift af foreningen.

§ 12. Tegningsret

(12.1.) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 13. Revision

(13.1.) Ejerforeningens regnskab revideres af en Generalforsamlingsvalgt registreret eller statsautoriseret revisor.

(13.2.) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

(13.3.) I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge om forretningsgangen er betryggende.

(13.4.) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

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

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

§ 14. Årsregnskab

(14.1.) Ejerforeningens regnskab er kalenderåret.

(14.2.) Det af generalforsamlingen godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 15. Fællesudgifter

(15.1.) Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmer aconto fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre aconto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. Aconto fællesudgifter betales kvartalsvis forud.

(15.2.) Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere medlemmer medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsens beslutning kan anses for konstateret.

§ 16. Kælderrum

(16.1.) Medlemmernes depotrum/kælderrum er anlagt i blok 4, tilhørende E/F Åhavnen II (CVR.nr. 30790324). Der er mellem EJERFORENINGEN ÅHAVNEN og E/F Åhavnen II, som ligestillede (fælles ejerskab), indgået en rådigheds- og driftssamarbejdsaftale. E/F Åhavnen II forestår administration og koordinering af den daglige drift og der føres et særskilt driftsregnskab omhandlede de for begge

ejerforeninger samlede 88 depotrum. En gang årligt (pr. 30.6.) foretages der mellemregning ejerforeningerne imellem. Afregning af depotrumsleje til ejerforeningernes medlemmer sker ikke efter fordelingstal, men i forholdet 1:1.

§ 17. Grundfond

(17.1.) Ved stiftelsen af ejerforeningen blev der oprettet en grundfond, , hvortil hvert medlem årligt har betalt kr. 15 pr. m2 tinglyst areal pr. år indtil 31. december 2013. Fra januar 2014 har hvert medlem betalt kr. 30 pr. m2 tinglyst areal, som herefter er reguleret hver den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset. Indbetaling til grundfonden sker, når ejerlejlighedens andel i den samlede fond udgør mindre en 1% af ejerlejlighedens ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering før regnskabets afslutning. Bestyrelsen påser, at der ved vedtagelsen af det årlige budget på generalforsamlingen er taget stilling til, om der skal ske ændringer af indbetalingerne.

(17.2.) Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i en bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer og renten af midlerne skal tillægges fondens kapital. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige større og mere langsigtede vedligeholdelses-/forbedrings udgifter vedrørende ejendommen og fællesarealer, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

(17.3.) Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på den ordinære generalforsamling sammen med årsregnskabet. Ethvert medlem er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over andelen i grundfonden.

§ 18. Medlemmernes hæftelse

(18.1.) For ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Krav mod foreningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte medlemmer, når betaling forgæves er søgt opnået hos ejerforeningen.

§ 19. Pant

(19.1.) Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, bidrag til grundfond og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse bibeholdes den tidligere tinglyste pantstiftende del af vedtægter (26.08.2003-25458) på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 38.000,00.

(19.2.) Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk 5. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige medlemmer ved simpel stemmeflertal efter § 5, stk. 2, i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid svarende gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsen forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringen gældende kvalificerende flertal, jf. nærværende vedtægts § 5, stk. 3.

(19.3.) Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

(19.4.) Pantestiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere medlemmer måtte hæfte personligt herfor. Ved overtagelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

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

§ 20. Udvendig vedligeholdelse

(20.1.) Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, den del af ventilationsinstallationen, der beror på taget, altaner, udvendige trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem ejerlejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvor fra forsyningen sker til den enkelte ejerlejlighed.

(20.2.) Udgifter til udvendig behandling af vinduer og døre (oliering) anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer, døre, trælister og alu bundlister samt de hermed forbundne udgifter. Når udvendig oliering/maling af ejendommens vinduer finder sted, er medlemmerne forpligtet til samtidig at foranlediget vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

(20.3.) Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af medlemmerne hver for sig.

(20.4.) Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende for hvilken ingen medlemmer har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

(20.5.) Uden bestyrelsens samtykke må medlemmerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejligheden, herunder udvendig oliering/maling af vinduer eller oliering/maling af døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser, vindafskærmning m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige samtykke. De enkelte medlemmer må ikke opsætte tv-antenner eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser.

(20.6.) For så vidt angår markiser og vindafskærmning må disse alene – for at give bebyggelsen et ensartet udseende – vælges inden for de af bestyrelsen besluttede farver. Montering af markiser må kun ske i lukket markiseboks i farve 6 – braun NCSS-8010-Y50R-VSR 071. Markiser til altaner på 2.sal kan dog monteres i delvis lukket markiseboks i samme farve. Markiser kan monteres i forbindelse med altaner og terrasser samt over alle øvrige store sydvendte vinduespartier (ved montering over øvrige store sydvendte vindues-partier må markisens dybde/udfald maximalt være 2 meter).

(20.7.) Farvevalg – enten ensfarvet eller stribet – må kun ske i Sandatex, eller lignende produkt, i farverne beige ultra 15-1 – beige lys 52 – beige mærk 14. Vindafskærmning ved altaner må ligeledes kun ske i ensfarvet stof i en af ovennævnte farver.

(20.8.) For så vidt angår solafskærmning af ovenlysvinduer skal medlemmerne rette henvendelse til bestyrelsen inden montering med henblik på accept heraf.

(20.9.) Medlemmerne har mulighed for etablering af glasoverdækning af indgangsparti på 1.sal. Overdækning kan alene ske i henhold til skitsetegning, der beror hos bestyrelsen. Overdækningen skal udføres i galvaniseret stål med glastag og alene med mål i henhold til skitsetegning – for at give bebyggelsen et ensartet udseende.

(20.10.) Beskæring af bøgehække udføres af det af ejerforeningen ansatte servicefirma, der forestår beskæring/klipning og øvrig vedligeholdelse af udenoms arealer således, at alle hække fremstår i samme højde for at give bebyggelsen et ensartet udseende.

(20.11) Typegodkendt stolelift på udvendige trappeopgange må opsættes for ejers regning, hvis der er behov derfor og skal nedtages for ejers regning når behovet ophører eller ved fraflytning - inden igangsætning skal bestyrelsen orienteres.

§ 21. Indvendig vedligeholdelse

(21.1.) Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler det enkelte medlem. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse, så som fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til fjernvarme, el, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af § 20, den del af ventilationsinstallationen, der beror i ejerlejligheden samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt

§ 22. Fælles ny installationer og moderniseringer

(22.1.) Ethvert medlem er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre ny installationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af medlemmerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget

sådanne anlægs gennemførelse. Medlemmerne er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte ny installationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.

(22.2.) Ethvert medlem er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og ny installationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. § 5, stk.3. Simpel stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.

(22.3.) Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

(22.4.) Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til ejerlejligheden.

§ 23. Ejerlejlighedens benyttelse - parkering

(23.1.) Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

(23.2) Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen og dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

(23.3) Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. En ejer er kun 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.

(23.4) Et medlem må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående reetablering.

(23.5) Der må kun drives erhverv fra ejerlejligheden i ejendommen med bestyrelsens tilladelse, som alene kan gives på betingelse af, at medlemmet opnår nødvendige tilladelser fra de offentlige myndigheder.

(23.6) Ethvert medlem er berettiget til at anvende 1 p-plads efter anvisning fra ejerforeningens bestyrelse.

§ 24. Misligholdelse

(24.1.) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

(24.2.) Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret.

(24.3) I tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer kan ejerforeningen, i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens bestemmelser, pålægge en ejer at betale en bod eller forlange en lejlighedsejers fraflytning.

§ 25. Husorden

(25.1.) Samtlige medlemmer og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at efterleve sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

§ 26. Tinglysning

(26.1.) Nærværende tillæg til vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 20 qa Køge Markjorder, ejerl. nr. 1 – 40.

(26.2.) Med hensyn til de på hovedejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til hovedejendommes og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

(26.3.) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

Vedtaget på EJERFORENINGEN ÅHAVNEN ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

På vegne bestyrelsen:

Kai Jensen, sign. - formand for bestyrelsen

Dorte Skov, sign. – bestyrelsesmedlem

Ole Avnskjold, sign. – bestyrelsesmedlem

Peter Lind, sign. – bestyrelsesmedlem

Vedtaget på EJERFORENINGEN ÅHAVNEN ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

På vegne bestyrelsen:

Kai Jensen, sign. - formand for bestyrelsen

Dorte Skov, sign. – bestyrelsesmedlem

Ole Avnskjold, sign. – bestyrelsesmedlem

Peter Lind, sign. – bestyrelsesmedlem