

08.01.2021

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Salamanderhusene

1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1.1 Denne vedtægt regulerer forholdene i Ejerforeningen E/F Salamanderhusene (Ejerforeningen) beliggende Guldmedestræde 2-6, 2640 Hedehusene, matr.nr. 1uø, Kallerup Gde., Hedehusene, jf. bilag 1.1.
- 1.2 På tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse ejes hovedparten af ejerlejlighederne i Ejerforeningen af Salamanderhusene A/S (CVR-nr. 40455140).
- 1.3 Salamanderhusene A/S har etableret Ejerforeningens ejendom og varetager tillige opførsel af og omkostninger forbundet med de til Ejerforeningen hørende fællesarealer, som er beliggende på terræn på matr.nr. 1uø, Kallerup Gårde, uden for den på grunden opførte bygning/bygningskroppen ("Det udendørs fællesareal"), jf. bilag 1.3. Det udendørs fællesareal afleveres vederlagsfrit af Salamanderhusene A/S til Ejerforeningen når disse er færdiggjort uanset om dette sker før eller efter Ejerforeningens stiftelse.
- 1.4 Bestyrelsen gennemgår Det udendørs fællesareal sammen med Salamanderhusene A/S, når dette er færdiggjort, dvs. uden væsentlige mangler og i overensstemmelse med det projekterede, på hvilket tidspunkt Ejerforeningen er forpligtet til at overtage Det udendørs fællesareal, jf. dog pkt. 16.4-16.5 i Grundejerforeningsvedtægten om medlemmernes valg af en byggeteknisk rådgiver. Salamanderhusene A/S er herefter frigjort for alle forpligtelser vedrørende Det udendørs fællesareal, og Ejerforeningen overtager derefter pligten til at betale omkostninger forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Det udendørs Fællesareal, i det omfang det ikke er overdraget til Grundejerforeningen, jf. pkt. 27.3.
- 1.5 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i Ejerforeningen.
- 1.6 Ejerforeningens formål er endvidere at varetage og håndtere rettigheder og forpligtelser i ejerforeningsanliggender over for offentlige myndigheder og tredjemand.
- 1.7 Ejerforeningen forestår opkrævning af fællesbidrag til Grundejerforeningen Salamanderhusene (Grundejerforeningen), hvor Ejerforeningens medlemmer hver for sig er pligtige medlemmer. Grundejerforeningen er pligtigt medlem af Bydelsforeningen Nærheden (Bydelsforeningen), jf. deklaration: 27.09.2017-1009209811 - vedtægternes § 6.1.
- 1.8 Medlemmer af Ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i Ejerforeningen. 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.
- 1.9 For Ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt, pro rata og subsidiært i forhold til deres tinglyste fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

2. Generalforsamling

- 2.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.

3. Simpelt flertal

- 3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts pkt. 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 pkt. 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:
- 1) Vedtægtsændringer.
 - 2) Sikkerhedsstillelse, jf. pkt. 34.
 - 3) 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 Generalforsamlingsbeslutninger 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 pkt. 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 eksempelvis 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 om indretning af nye tagboliger (eksempelvis add-on byggeri) på fællesejendom.

5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

- 5.1 Vedtages et forslag efter pkt. 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har forslaget på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter pkt. 4 blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På generalforsamlingen 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 pkt. 4 og 6, samt tillige samtykke fra de

ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller vedtægtens pkt. 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter pkt. 6 nødvendiggør det.

8. Generalklausul

- 8.1 Der må ikke på generalforsamlingen 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 beslutning, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

9. Ordinær generalforsamling

- 9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
- 1) Valg af dirigent og referent
 - 2) Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - 5) Forslag i henhold til vedtægtens pkt. 10.
 - 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
 - 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
 - 10) Valg af revisor.
 - 11) Eventuelt.
- 9.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 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 tre 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, med mindre alle ejere er til stede og samtykker.

11. Ekstraordinær generalforsamling

- 11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i pkt. 5 og pkt. 14.6, nævnte situationer, når:

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i Ejerforeningen efter fordelingstal.
- 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) Personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
 - 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
 - 5) Foreningens administrator og revisor.
 - 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 12.2 Enhver ejer i Ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en ejers ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller Ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. En ejer kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- 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 medejeres 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 fra 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 mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i Ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
- 14.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

- 14.4 En ejer i Ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 14.5 Salamanderhusene A/S er på stiftelsestidspunktet ejer af hovedparten af ejerlejlighederne i Ejerforeningen. Så længe Salamanderhusene A/S ejer minimum en ejerlejlighed, har Salamanderhusene A/S ret til at udpege ét medlem af bestyrelsen forud for generalforsamlingens valg af øvrige medlemmer, jf. pkt. 14.1-14.3.
- 14.6 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.
- 14.7 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, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.
- 15.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.
- 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 foreningens anliggender, herunder:
- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over Ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - 2) Overholdelse af god skik og orden i Ejerforeningen.
 - 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
 - 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
 - 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
 - 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
 - 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
 - 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- 16.3 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.
- 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, sker som udgangspunkt digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.
- 17.2 Ejere har pligt til at orientere foreningens 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 foreningens 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 Generalforsamlingen beslutter, at Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- 18.2 Indtil Ejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejendomme inden for matr.nr. 1uø, Kallerup Gde., Hedehusene er ibrugtaget, vælger Salamanderhusene A/S en administrator. Indtil den første ordinære generalforsamling kan administrationsaftalen ikke opsiges.

19. Tegningsret

- 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 ¼ af ejerne efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 20.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 20.3 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. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.
- 22.2 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, 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 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 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har forslaget 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 generalforsamling 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 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. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens grove gentagne 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 forslaget 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 generalforsamling 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 ejerlejlighed(er).
- 23.4 En ekskluderet ejer skal afhænde sin(e) ejerlejlighed(er) 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 beholde sin brugsret over de(n) solgte ejerlejlighed(er).

- 23.5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i pkt. 23.4, kan Ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejligheden solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

24. Overførsel af udlejerbeføjelser

- 24.1 Hvis en ejerlejlighed er udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver 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 lejeren. 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 lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.
- 24.2 Ejeren af en udlejet ejerlejlighed hæfter solidarisk for Ejerforeningens omkostninger forbundet med en sag om opsigelse, ophævelse og udsættelse af lejemål, jf. pkt. 24.1.

25. Kapitalforhold

- 25.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling fra ejerne til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse af Ejerforeningens ejendom, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på Ejerforeningens ejendom. Opsparingen 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.

26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 26.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af klimaskærm, døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, 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 mulig gene for ejerne.
- 26.3 Udfører Ejerforeningen 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. Forholdet til Grundejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 27.1 I henhold til deklaration om oprettelse af en grundejerforening for de udstykkede storparceller (04.04.2017-1008586715), pkt. 3.1.4, har Grundejerforeningen som formål "...at eje, drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles arealer, fælles bygninger og anlæg, fælles installationer samt lokale private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af grundejerforeningen, Bydelsforeningen eller Høje-Taastrup Kommune."

- 27.2 Ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse til fællesarealer, jf. pkt. 26 gælder således kun, såfremt forpligtelsen ikke er overgået til Grundejerforeningen. Ejerforeningens medlemmer er i øvrigt underlagt den udarbejdede vedtægt for Grundejerforeningen.
- 27.3 Ejerskabet til Det udendørs fællesareal bevares af Ejerforeningen, mens Grundejerforeningen er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny Det udendørs fællesareal efter afleveringen, jf. pkt. 1.4, som ligeledes beskrevet i pkt. 7 vedtægterne for Grundejerforeningen. De omtalte udendørs fællesarealer skal fungere som fællesareal for medlemmerne af Grundejerforeningen, og Ejerforeningen er forpligtet til at sikre, at der til enhver tid gives uhindret adgang til Det udendørs fællesareal for alle ejere og brugere af ejendomme, der er medlem af Grundejerforeningen.

28. Ejernes vedligeholdelsespligt

- 28.1 Det påhviler enhver ejer i Ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør, afløb og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- 28.2 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.
- 28.3 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. på facade, havestykker, altaner eller klimaskærm uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsen fastsætter retningslinjer for ejernes muligheder for ophæng af markiser m.m. på Ejerforeningens ejendom, med henblik på at sikre et ensartet udtryk.
- 28.4 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 rimelig frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.
- 28.5 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

29. Eksklusive brugsrettigheder og særligt vedrørende vedligeholdelse

- 29.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder beliggende i stueplan med tilhørende havestykker, har eksklusiv brugsret til disse. Denne brugsret kan dog til enhver tid opsiges af Ejerforeningen i henhold til pkt. 10.4 med 30 års forudgående varsel, jf. udstykningslovens § 16. Havestykkerne er markeret på bilag 29.1.
- 29.2 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder med tilhørende altaner, har tidsubegrænset og uopsigelig eksklusiv brugsret til de til ejerlejlighederne hørende altaner påsat de enkelte ejerlejligheder.
- 29.3 Ejerne af Ejerlejligheder som er tillagt eksklusiv brugsret til havestykker og altaner iht. pkt. 29.1-29.2 påtager sig samtidig at foretage passende renhold og vedligehold, som det fremgår af vedtægternes pkt. 28.1-28.2 vedrørende deres respektive havestykker og altaner. Havestykket eller altanen må aldrig anvendes til opmagasinering, lagerplads eller kontinuerlig opbevaring af indbo.
- 29.4 Ejerne af Ejerlejligheder som er tillagt eksklusiv brugsret til havestykker eller altaner iht. pkt. 29.1-29.2, forpligter sig til at holde de øvrige medlemmer af Ejerforeningen skadesløs for skader på Ejendommen, som

kan henføres direkte til ejernes forsætlige ændringer eller manglende vedligeholdelse af havestykket eller altanen.

30. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 30.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter pkt. 26 eller pkt. 28 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

31. Regler for parkering

- 31.1 Ejerforeningens medlemmer er gennem deres medlemskab af Grundejerforeningen, som er pligtigt medlem af Bydelsforeningen, underlagt Bydelsforeningens regler om parkering i etablerede parkeringshuse og parkeringsarealer.

32. Adgang og retablering

- 32.1 En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel 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.
- 32.2 Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres ejerlejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin ejerlejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper.
- 32.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har Ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 32.4 Arbejder skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 32.5 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.
- 32.6 Er det med hensyn til arbejder efter pkt. 32.2 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 deponering i Ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

33. Udlejning

- 33.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse (langtidsudlejning) eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette Ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- 33.2 Korttidsudlejning, defineret som udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage (eksempelvis ferieudlejning, Airbnb e.l.), er alene tilladt, såfremt Ejerforeningens bestyrelse på forhånd har givet skriftlig tilladelse hertil. Den til enhver tid værende bestyrelse er bemyndiget til at fastsætte objektive kriterier for opnåelse af tilladelsen til korttidsudlejning. Skriftlig tilladelse fra Bestyrelsen skal være indhentet senest 4 hverdage inden korttidsudlejningens begyndelse.
- 33.3 Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse efter pkt. 33.1 underrette Ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

34. Ordensbestemmelser (Husdyr m.m.)

- 34.1 Såfremt en ejer eller dennes lejer holder husdyr, er denne forpligtet til at sikre, at disse ikke er til gene for Ejerforeningens øvrige medlemmer, og er til enhver tid forpligtet til at fortage fornøden oprydning af dyrenes færden på Ejerforeningens fællesarealer og på Grundejerforeningens område. Det er ikke tilladt at holde muskelhund, jf. Hundelovens § 1a.

35. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 35.1 Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 25.000 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. 28.4.
- 35.2 Panteretten efter pkt. 35.1 respekterer de byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten, og servitutter, som i øvrigt skal tinglyses på ejendommene i forbindelse med udstykning af disse samt evt. opdeling i ejerlejligheder, men respekterer alene pant til Grundejerforeningen Salamanderhusene inkluderet i eventuelle sekundære panterettigheder.
- 35.3 Det pantstiftende beløb iht. pkt. 35.1 tinglyses indekseret, således at det pantstiftende beløb forhøjes automatisk, hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2021, hvis der er sket en stigning i udviklingen af nettoprisindekset, og da efter følgende formel: $\text{Nettoprisindeks oktober måned året før} \times \text{aktuelt pantsætningsbeløb divideret med nettoprisindekset oktober måned to år tidligere} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$. Det oprindeligt tinglyste beløb er fastsat til indekset for oktober 2019. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Omkostninger forbundet med en eventuel regulering af sikkerheden afholdes af det enkelte medlem efter påkrav fra bestyrelsen.

36. Påtaleberettigede

- 36.1 Påtaleberettigede i henhold til nærværende vedtægt er Ejerforeningen ved den til enhver tid værende bestyrelse.
- 36.2 Påtaleberettiget i henhold til pkt. 14.5 og pkt. 18.2 er Salamanderhusene A/S, CVR-nr. 40455140.

Således vedtaget på Ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 8. januar 2021.