



# Vedtægter

Ejerforeningen Teaterkarréen



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<b>§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse</b>	
Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.	<b>Normalvedtægtens § 1, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b> Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Teaterkarreén", som omfatter ejendommen, ejerlejlighederne beliggende på samt byggeri og installationer på matr.nr. 2148ff Århus Bygrunde ("ejendommen"). Ejerforeningen har hjemsted i Aarhus Kommune. Denne ejerforeningsvedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen.
<i>Stk. 2.</i> Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fælles anliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.	
	<b>Normalvedtægtens § 1 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b> Ejerforeningens formål er ud over det i stk. 2 anførte: <u>at</u> på god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive ejendommen samt de herpå opførte bygninger med tilhørende fællesarealer, for så vidt pligten hertil påhviler ejerforeningen som et fælles anliggende, <u>at</u> varetage medlemmernes og ejerforeningens dialog med øvrige ejerforeninger beliggende inden for samme lokalplanområde, <u>at</u> varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med medlemskab af grundejerforening, laug mv. <u>at</u> repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører ejerforeningen, <u>at</u> indkalde de enkelte medlemmer til 1- og 5-års gennemgang med entreprenøren, der har opført ejendommen, samt koordinere disse gennemgange med medlemmerne, Bassin 7 Bolig ApS og entreprenøren, og på medlemmernes vegne deltage i disse gennemgange for så vidt angår fællesarealer, samt <u>at</u> sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
	<b>Normalvedtægtens § 1 tilføjes følgende nye stk. 2B:</b> Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve de midler i form af fællesbidrag, der skal anvendes til realisering af ejerforeningens formål. Ejerforeningen er videre



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	<p>berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at administrere ejerforeningens midler, herunder at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for ejendommens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet for at sikre, at ejendommen og området i det hele opretholder kvalitetsniveauet ved opførelsen. Ejerforeningen er endelig berettiget og forpligtet til at sørge for at ro og orden opretholdes på ejerforeningens område.</p>
<p><i>Stk. 3.</i> 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.</p>	
	<p><b>Normalvedtægtens § 1 tilføjes følgende nye stk. 3A:</b> Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for ejerforeningen, herunder eventuelle restancer og forpligtelser i henhold til forbrugsregnskaber, og den tidligere ejer vedbliver med over for ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye erhverver, er ejerforeningen uvedkommende.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 1 tilføjes følgende nye stk. 3B:</b> Den nye ejer kan udøve stemmeretten, når ejerforeningen (ved bestyrelse eller administrator) har modtaget underretning om ejerskiftet og dokumentation herfor, dog tidligst fra overtagelsesdagen.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 1 tilføjes følgende nye stk. 3C:</b></p>



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsretigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
<i>Stk. 4.</i> 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.	
<b>§ 2. Generalforsamling</b>	
Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.	
<b>§ 3. Simpelt flertal</b>	
Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.	
	<b>Normalvedtægts § 3 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Uagtet det i § 3, stk. 1, anførte, foretages valg af bestyrelse, formand, revisor og suppleanter ved simpelt flertal blandt medlemmerne, hvor hver lejlighed har én stemme.
	<b>Normalvedtægts § 3 tilføjes følgende nye stk. 1B:</b> Ejer et medlem mere end én ejerlejlighed i ejerforeningen, har den pågældende ejer stemmer svarende til det samlede fordelingstal for de pågældende ejerlejligheder.
<b>§ 4. 2/3-flertal</b>	
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 normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter: 1) Vedtægtsændringer. 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.	<b>Normalvedtægts § 4, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende, idet nr. 2) er udgået, og der er tilføjet ny nr. 4):</b> 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 normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<p><del>3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.</del> <del>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.</del></p>	<p>1) Vedtægtsændringer. 2) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31. 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) Oprettelse af opsparing i henhold til § 25, stk. 2.</p>
<p><i>Stk. 2.</i> 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 § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:</p> <p>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.</p> <p>2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelings-tallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.</p> <p>3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.</p> <p>4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.</p>	
	<p><b><i>Normalvedtægten § 4, stk. 2, tilføjes følgende nye nr. 5):</i></b> 5) Ejerforeningens optagelse af lån, jf. § 25, stk. 5.</p>
<p><b>§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal</b></p>	



<b>Normalvedtægten</b>	<b>Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten</b>
Vedtages et forslag efter § 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.	
<b>§ 6. 9/10-flertal</b>	
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.	
<b>§ 7. Vetoret</b>	
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 §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.	
	<b>Normalvedtægten § 7 tilføjes følgende nye stk. 2:</b> Så længe Bassin 7 Bolig ApS – eller et dermed koncernforbundet selskab (herunder Bassin 7 Erhverv ApS, CVR.nr. 39 63 55 34) – ejer en eller flere af ejerlejlighederne, dog maksimalt i 3 år fra ejerforeningens stiftelse, kan der ikke uden Bassin 7 Bolig ApS' samtykke ske ændringer i vedtægterne.
<b>§ 8. Generalklausul</b>	
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 ejer-	



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
foreningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.	
<b>§ 9. Ordinær generalforsamling</b>	
<p>Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Valg af dirigent og referent.</li><li>2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.</li><li>3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.</li><li>4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.</li><li>5) Forslag efter § 10.</li><li>6) Forelæggelse af budget til godkendelse.</li><li>7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.</li><li>8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.</li><li>9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.</li><li>10) Valg af revisor.</li><li>11) Eventuelt.</li></ol>	<p><b>Normalvedtægten § 9, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende, idet der er indføjet ny nr. 10) og med konsekvensrettelser af efterfølgende dagsordens punkter:</b></p> <p>Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Valg af dirigent og referent.</li><li>2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.</li><li>3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.</li><li>4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.</li><li>5) Forslag efter § 10.</li><li>6) Forelæggelse af budget til godkendelse.</li><li>7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.</li><li>8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.</li><li>9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.</li><li>10) Valg af administrator.</li><li>11) Valg af revisor.</li><li>12) Eventuelt.</li></ol>
	<p><b>Normalvedtægten § 9 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b></p> <p>Den ordinære generalforsamling afholdes i Aarhus Kommune.</p>
	<p><b>Normalvedtægten § 9 tilføjes følgende nye stk. 1B:</b></p> <p>Forslag til budget, jf. § 9, stk. 1, 6) skal indeholde forslag til kontingent.</p>
<p><i>Stk. 2.</i> 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</p>	
	<p><b>Normalvedtægten § 9 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b></p>



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	Indeholder dagsordenen, jf. § 9, stk. 1, 5) forslag, der skal vedtages med særlig majoritet, skal dette fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen.
<i>Stk. 3.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen	
<b>§ 10. Forslag</b>	
Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.	
<i>Stk. 2.</i> Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.	
<i>Stk. 3.</i> Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.	
<i>Stk. 4.</i> Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.	
<b>§ 11. Ekstraordinær generalforsamling</b>	
Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når: 1) Bestyrelsen finder anledning dertil. 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal. 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.	
<i>Stk. 2.</i> Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.	
	<b>Normalvedtægtens § 11 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b> Ekstraordinær generalforsamling kan ikke afholdes i juli måned.
<i>Stk. 3.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.	
	<b>Normalvedtægtens § 11 tilføjes følgende nye stk. 3A:</b> Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes i Aarhus Kommune.





Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<i>Stk. 4.</i> Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.	
<b>§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt</b>	
Følgende har adgang til generalforsamlingen: 1) Enhver ejer i ejerforeningen. 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand. 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde. 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere. 5) Ejerforeningens administrator og revisor. 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.	
	<b>Normalvedtægtens § 12 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Bestyrelsen kan træffe beslutning om adgangsbe- grænsning til generalforsamlingen, eksempelvis at kun én repræsentant pr. medlem får adgang.
	<b>Normalvedtægtens § 12 tilføjes følgende nye stk. 1B:</b> Dirigenten kan fastsætte begrænsning af såvel taleti- den som taleretten, således at denne alene kan udøves af en enkelt af flere ejere af samme ejerlejlighed.
<i>Stk. 2.</i> 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. Ejers en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.	
	<b>Normalvedtægtens § 12 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b> Møder en ejer ved fuldmægtig, skal skriftlig fuldmagt forevises på generalforsamlingen.
	<b>Normalvedtægtens § 12 tilføjes følgende nye stk. 2B:</b> Andre fuldmagtshavere end ejerforeningens bestyrelse kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Undtaget herfra er dog fuldmagter udstedt af Bassin 7 Bolig ApS og Bassin 7 Erhverv ApS,



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	så længe disse selskaber hver for sig eller tilsammen ejer mere end to ejelejligheder i ejerforeningen.
	<b>Normalvedtægten § 12 tilføjes følgende nye stk. 2C:</b> Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, jf. § 5, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
<i>Stk. 3.</i> 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.	
<b>§ 13. Dirigent og referat</b>	
<del>Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.</del>	<b>Normalvedtægten § 13, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b> Bestyrelsen vælger en dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen, og som leder generalforsamlingen.
	<b>Normalvedtægten § 13 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultat heraf.
	<b>Normalvedtægten § 13 tilføjes følgende nye stk. 1B:</b> Den dirigent, som bestyrelsen agter at udpege, kan inden generalforsamlingens afholdelse indlede drøftelser med personer, der har indikeret, at de ønsker at stille op til bestyrelsen, eksempelvis vedrørende praktiske omstændigheder.
<i>Stk. 2.</i> 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.	
<b>§ 14. Bestyrelsen</b>	



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<p>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/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.</p>	<p><b>Normalvedtægtens § 14, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b></p> <p>Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen, og hvoraf ét medlem vælges af ejerne af ejerlejlighed nr. 300-306 og 312, mens de resterende medlemmer af bestyrelsen vælges af ejerne af de øvrige ejerlejligheder. Formanden vælges af generalforsamlingen blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer, mens bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og kasserer. Desuden kan vælges 2-3 suppleanter, og hvoraf én suppleant vælges af ejerlejlighed nr. 300-306 og 312 til suppleant for det af disse ejerlejlighedsejere valgte medlem af bestyrelsen. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevende, myndige husstandsmedlemmer og værger, jf. i øvrigt § 14, stk. 4. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 14 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b></p> <p>Begrænsninger i valgbarhed, § 14, stk. 1, finder ikke anvendelse, indtil der første gang afholdes generalforsamling efter ibrugtagning af ejendommen.</p>
<p><i>Stk. 2.</i> 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.</p>	
	<p><b>Normalvedtægtens § 14 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b></p> <p>Første gang, der afholdes valg til bestyrelsen efter ibrugtagning af ejendommen, vælges 1-2 af medlemmerne for en et-årig periode og 2-3 af medlemmerne, herunder formanden, for en to-årig periode. Derefter er alle medlemmer af bestyrelsen på valg hvert andet år, men forskudt.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 14 tilføjes følgende nye stk. 2B:</b></p> <p>Ved valg af bestyrelsen har hvert medlem adgang til i uprioriteret rækkefølge at afgive et antal stemmer på bestyrelseskandidater, der svarer til det antal medlemmer af bestyrelsen, der skal vælges, jf. § 14, stk. 1 og 2. Tilsvarende gælder ved valg af suppleanter.</p>



<b>Normalvedtægten</b>	<b>Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten</b>
<i>Stk. 3.</i> En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.	
<i>Stk. 4.</i> 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.	<b>Normalvedtægtens § 14, stk. 4, fraviges og erstattes af følgende:</b> En ejer, der er en juridisk person, kan give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren, kan vælges til bestyrelsen og som suppleant. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
<i>Stk. 5.</i> 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 førstkommende generalforsamling.	
<i>Stk. 6.</i> 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.	
<i>Stk. 7.</i> Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.	<b>Normalvedtægtens § 14, stk. 7, fraviges og erstattes af følgende, idet normalvedtægtens § 14, stk. 7, ikke er relevant:</b> Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
<b>§ 15. Bestyrelsens møder</b>	
Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.	
<i>Stk. 2.</i> Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.	
<i>Stk. 3.</i> Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.	
<i>Stk. 4.</i> Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.	
	<b>Normalvedtægtens § 15 tilføjes følgende nye stk. 5:</b>



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i referatet.
<b>§ 16. Bestyrelsens pligter</b>	
Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.	
	<b>Normalvedtægtens § 16 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Det bestyrelsesmedlem, der er blevet valgt af ejerne af ejerlejlighed nr. 300-306 og 312, jf. § 14, stk. 1, kan ikke – medmindre dette er godkendt skriftligt af de respektive ejere – ved sin deltagelse i bestyrelsesarbejdet, afstemninger i bestyrelsen mv., forpligte ejerne af disse ejerlejligheder, herunder som følge af, at bestyrelsesmedlemmet er ansat hos en ejer af en af disse ejerlejligheder, herunder hos Bassin 7 Bolig ApS eller Bassin 7 Erhverv ApS.
<b>Stk. 2.</b> Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens 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. 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydeleforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.	
	<b>Normalvedtægtens § 16, stk. 2, tilføjes følgende nye nr. 10) og 11):</b> 10) Hvor ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	<p>m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.</p> <p>11) Bestyrelsen skal indkalde de enkelte medlemmer til 1- og 5-års gennemgang med entreprenøren, der har opført ejendommen, samt koordinere disse gennemgange med medlemmerne og entreprenøren, og på medlemmernes vegne deltage i disse gennemgange for så vidt angår fællesarealer. Bestyrelsen skal til enhver tid holde entreprenøren, der har opført bebyggelsen på ejendommen, opdateret om bestyrelsens sammensætning samt kontaktoplysninger på de relevante personer.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 16 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b></p> <p>Bestyrelsen er berettiget til at ændre det af generalforsamlingen godkendte budget og kontingentet, jf. § 9, stk. 1, nr. 6, og § 9, stk. 1B, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt, f.eks. i tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke, uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 16 tilføjes følgende nye stk. 2B:</b></p> <p>Bestyrelsen er berettiget til på vegne af ejerforeningen og samtlige medlemmer at udstede fuldmagt til medlemmer af ejerforeningen til brug for indgivelse af ansøgning mv. i byggesager hos offentlige myndigheder vedrørende ejendommen, fællesarealer eller et begrænset antal ejerlejligheder.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 16 tilføjes følgende nye stk. 2C:</b></p> <p>Bestyrelsen er forpligtet til at udstede fuldmagt til brug for indgivelse af ansøgning mv. i byggesager hos offentlige myndigheder til de medlemmer af ejerforeningen, som af Bassin 7 Bolig ApS måtte være blevet meddelt tilsagn om mulighed for etablering af indskudt dæk.</p>
	<p><b>Normalvedtægtens § 16 tilføjes følgende nye stk. 2D:</b></p>



<b>Normalvedtægten</b>	<b>Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten</b>
	Bestyrelsen er berettiget til på vegne af ejerforeningen og på vegne af samtlige medlemmer af ejerforeningen at tiltræde tinglysning af deklARATIONER, der har været forudsat og/eller anset for nødvendige i forbindelse med stiftelsen af ejerforeningen og ibrugtagningen af det på ejendommen opførte byggeri.
<del>Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.</del>	<b>Normalvedtægtens § 16, stk. 3, fraviges.</b>
Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.	
Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.	
<b>§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne</b>	
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.	
Stk. 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.	
Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.	
Stk. 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.	
<b>§ 18. Administration</b>	
Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.	<b>Normalvedtægtens § 18, stk. 1, fraviges og erstattes af følgende:</b>



<b>Normalvedtægten</b>	<b>Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten</b>
	Ejerforeningen er forpligtet til at antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator vælges for et år ad gangen på den ordinære generalforsamling.
<i>Stk. 2.</i> Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.	
	<b>Normalvedtægten § 18 tilføjes følgende nye stk. 3:</b> Bestyrelsen skal påse, at administrator er ansvarsforsikret, og at administrator udfører administrationen i overensstemmelse med de instrukser, som bestyrelsen måtte have afgivet.
	<b>Normalvedtægten § 18 tilføjes følgende nye stk. 4:</b> Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en fællesudgift.
<b>§ 19. Tegningsret</b>	
<del>Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.</del>	<b>Normalvedtægten § 19, stk.1, fraviges og erstattes af følgende nye stk. 1:</b> Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden – eller ved dennes længerevarende fravær af næstformanden – og et andet medlem af bestyrelsen i forening.
	<b>Normalvedtægten § 19 tilføjes følgende nye stk. 2:</b> Bestyrelsen kan i nødvendigt omfang meddele fuldmagt til administrator.
<b>§ 20. Revision</b>	
Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.	
<i>Stk. 2.</i> Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.	
<i>Stk. 3.</i> Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.	
<i>Stk. 4.</i> Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.	





Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	<b>Normalvedtægtens § 20 tilføjes følgende nye stk. 5:</b> Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan af bestyrelsen forlange enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
<b>§ 21. Årsregnskab</b>	
Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.	
	<b>Normalvedtægtens § 21 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Ejerforeningens første regnskabsår omfatter perioden fra ejerforeningens stiftelse til udløbet af kalenderåret 2023.
Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.	
	<b>Normalvedtægtens § 21 tilføjes følgende nye stk. 2A:</b> Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen.
Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.	
<b>§ 22. Bod</b>	
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. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.	<b>Normalvedtægtens § 22, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende, idet forhold vedrørende almene boligorganisationer er udeladt:</b> 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.
Stk. 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.	



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<p><i>Stk. 3.</i> Beslutning om bod efter stk. 1 og 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 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.</p>	
<p><i>Stk. 4.</i> Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.</p>	
<p><i>Stk. 5.</i> 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.</p>	
<p><i>Stk. 6.</i> Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.</p>	
<p><b>§ 23. Eksklusion</b></p>	
<p><del>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. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter udover adfærden hos en eller flere lejere, at den almen boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.</del></p>	<p><b>Normalvedtægten § 23, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende, idet forhold vedrørende almene boligorganisationer er udeladt:</b> 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.</p>
<p><i>Stk. 2.</i> 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.</p>	



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<p>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.</p>	
<p><i>Stk. 3.</i> 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.</p>	
<p><i>Stk. 4.</i> 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 stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.</p>	
<p><i>Stk. 5.</i> Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 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.</p>	
<p><b>§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser</b></p>	
<p>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</p>	<p><b>Normalvedtægten § 24, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b> 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 beret-</p>



<b>Normalvedtægten</b>	<b>Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten</b>
måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.	tiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til op-hør 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 opsiges eller ophæve lejemålet. Såfremt ejerforeningen optræder som procespart og af retten får medhold i, at en opsigelse eller ophævelse af lejemålet er berettiget, er ejeren af den pågældende ejerlejlighed forpligtet til at skadesløsholde ejerforeningen for ejerforeningens omkostninger forbundet med sagen.
<b>§ 25. Kapitalforhold</b>	
Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.	
<i>Stk. 2.</i> Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.	
<i>Stk. 3.</i> Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.	
<i>Stk. 4.</i> Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.	
	<b>Normalvedtægtens § 25 tilføjes følgende nye stk. 5:</b> Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen kan optage lån.
<b>§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt</b>	
Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af 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.	<b>Normalvedtægtens § 26, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b> Ejerforeningen foretager forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesbestanddele og tilbehør, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af fundamenter, fugtmembraner bl.a. over parkeringskælder, klimaskærm, herunder tag, facade, gående døre mod fællesarealer (bortset fra gående vinduer og døre der alene kan tilgås indvendigt fra den enkelte ejerlejlighed eller et areal med eksklusiv brugsret, jf. §



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	27, stk. 1), udvendige ruder og udvendig side af vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af opgange, glasværn, altaner, beplantede arealer, tagterrasser og terrasser/forhaver (jf. dog § 27), elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder evt. fælles affaldshåndteringsanlæg. Det anførte omfatter også opholdsarealer, beplantninger, veje, stier m.v., som er beliggende indenfor ejerforeningens område.
	<b>Normalvedtægtens § 26 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Ejerforeningen foretager forsvarlig renholdelse af fællesarealer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Ejerforeningen foretager ikke renholdelse af døre og vinduer eller arealer med eksklusiv brugsret (herunder franske altaner) eller altaner, tagterrasser og terrasser/forhaver, jf. § 27, stk. 1.
<i>Stk. 2.</i> 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.	
<i>Stk. 3.</i> 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.	
	<b>Normalvedtægtens § 26 tilføjes følgende nye stk. 4:</b> Ejerforeningen planlægger og foretager fornyelse og udskiftning af vinduer og døre (herunder udskiftning af gående døre og vinduer, jf. §27, stk. 1, der alene kan tilgås indvendigt fra den enkelte ejerlejlighed eller et areal med eksklusiv brugsret) i ejendommens facade, herunder i forbindelse med generel facaderenovering, og medlemmerne er forpligtet til at betale for ejerlejlighedens andel efter fordelingstal af udgifterne til fornyelsen samt respektere og følge ejerforeningens beslutning om gennemførelse af fornyelse og udskiftning. Ejerne af ejerlejlighed nr. 300-306 og 312 er dog berettiget til for egen regning at foretage fornyelse og ændring af vinduer og døre til enhver tid.
<b>§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt</b>	



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
<p>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, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne døråse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el ledninger, el kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmemforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.</p>	<p><b>Normalvedtægten § 27, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b></p> <p>Indvendig vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne og de til ejerlejlighederne tilhørende depotrum påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, evt. træværk, vægge og lofter, murværk/beton og puds, gående døre og vinduer, der alene kan tilgås indvendigt fra den enkelte ejerlejlighed eller et areal med eksklusiv brugsret herunder franske altaner (idet disse fornyes i medfør af § 26, stk. 4), samt den indvendige side af øvrige døre og vinduer (dog foretages pudsning af egne vinduer inde og ude af hvert medlem, såvel som al ejerlejlighedens og depotrummets udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, gulvvarmeelementer med tilhørende ventiler og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. De enkelte ejere er endvidere ansvarlige for vedligeholdelse af hængsler, beslag og greb på døre og vinduer, renholdelse, vedligeholdelse og fornøden fornyelse af den på altaner, tagterrasser og terrasser/forhaver værende belægning, herunder eventuel træbelægning. Sådant fornyelse kræver bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke, og den nye belægning skal i videst mulig omfang svare til den tidligere belægnings materiale og udformning. Ejerforeningen foretager al anden vedligeholdelse og fornyelse af altaner, tagterrasser og terrasser/forhaver.</p>
	<p><b>Normalvedtægten § 27 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b></p> <p>Ejeren af ejerlejlighed nr. 300 (parkeringskælderen) afholder samtlige omkostninger til driften af denne ejerlejlighed som parkeringskælder, ligesom det er ejeren af denne ejerlejlighed alene, der afholder samtlige omkostninger til vedligeholdelse og fornøden fornyelse af denne ejerlejlighed, hvis øvre afgrænsning udgøres under/før membran i etagedæk, idet membran vedligeholdes af ejerforeningen. Ejerforeningen skal dog forestå drift og vedligeholdelse af fælles installationer og teknik, som forefindes og er installeret i denne ejerlejlighed.</p>
<p>Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt</p>	



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.	
<i>Stk. 3.</i> Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.	
<i>Stk. 4.</i> 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.	
<i>Stk. 5.</i> Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.	
	<b><i>Normalvedtægtens § 27 tilføjes følgende nye stk. 6:</i></b> Ejeren af en ejerlejlighed må ikke foretage ændringer i ejendommens ydre eller foretage fastgørelser i bygningens konstruktioner, herunder facade og belægning, herunder opsætte markiser eller foretage ændring af farver på ydersiderne af vinduerne, blændpartier eller døre mod fællesarealer, eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens samtykke, idet ejendommens facade altid skal fremtræde ensartet.
	<b><i>Normalvedtægtens § 27 tilføjes følgende nye stk. 7:</i></b> Ejerne må ikke foretage nogen ændring af terrasser, altaner og tagterrasser, herunder belægnings, såfremt dette kræver fastgørelse i ejendommen, herunder og opsætning af sejldug, hegn, drivhuse mv., ligesom mossedum/beplantningen i forbindelse med altaner/ tagterrasser/forhaver og tagpap mv. beliggende udenfor og op til tagterrasser ikke må betrædes, ændres eller i øvrigt anvendes.
	<b><i>Normalvedtægtens § 27 tilføjes følgende nye stk. 8:</i></b>



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	<p>De i § 27, stk.3, 6 og 7, anførte begrænsninger finder ikke anvendelse for ejerlejlighed nr. 300-306 og 312 samt for områder, som disse ejerlejligheder har eksklusiv brugsret til, idet ejerne af disse ejerlejligheder, skal være berettiget til for egen regning at foretage ændringer i ejendommens ydre (herunder belægning på terrasser), foretage fastgørelser i ejendommen, samt foretage skiltning, udsmykning, installationer, facadeskiltning og etablere markiser mv. under forudsætning af, at der indhentes eventuel fornøden myndighedsgodkendelse. Ved ophør af den skiltende virksomheds drift, er ejerne af disse ejerlejligheder forpligtede til at bortfjerne skiltning mv, uanset om det er ejers egen drift eller en lejers, ligesom der skal foretages fornøden retablering for egen regning, medmindre en ny lejer ønsker at genanvende det monterede mv, idet retableringspligten da udskydes til det tidspunkt, det monterede ikke længere har en anvendelse, så vægge/mure/døre efter fjernelsen fremtræder retablerede og i pæn og velvedligeholdet stand i øvrigt.</p>
<b>§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten</b>	
Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.	
<b>§ 29. Adgang og reetablering</b>	
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 6 uger.	
	<p><b>Normalvedtægten § 29 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b></p> <p>Enhver ejerlejlighedsejer skal med 8 dages skriftligt varsel give Bassin 7 Bolig ApS eller et dermed koncernforbundet selskab, dennes totalentreprenør, eventuelle underentreprenører og rådgivere m.v. adgang til ejerlejligheden inkl. tagterrasser, terrasser/forhaver og altaner samt det til ejerlejligheden hørende depotrum med henblik på besigtigelse og kvalitetskontrol af byggeriet i relation til fejl og mangler og til udbedring heraf. Tilsvarende forpligtelse påhviler</p>





Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	ejerforeningen for så vidt angår fællesarealer, installationer mv.
<i>Stk. 2.</i> 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.	<b>Normalvedtægten § 29, stk. 2, fraviges og erstattes med følgende, idet det er indføjet af bestyrelsens samtykke er påkrævet:</b> <i>Stk. 2.</i> En ejer kan – med skriftlige samtykke fra bestyrelsen – 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.
<i>Stk. 3.</i> I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.	
<i>Stk. 4.</i> Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.	
<i>Stk. 5.</i> 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.	
<i>Stk. 6.</i> Er det med hensyn til arbejder efter stk. 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.	
<b>§ 30. Udlejning</b>	
Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse 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.	<b>Normalvedtægten § 30, stk. 1 fraviges og erstattes med følgende:</b> Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller til erhverv er ejeren forpligtet til at udlevere information til bestyrelsen om lejeforholdet, herunder lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i ejerens kontaktoplysninger.
	<b>Normalvedtægten § 30 tilføjes følgende nye stk. 1A:</b> Ved udlejning af ejerlejligheden til beboelse, er den pågældende ejer forpligtet til at foranledige, at lejeren



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	af lejligheden via lejekontrakten gøres opmærksom på den til enhver tid gældende husorden, herunder pligten til at iagttage den.
<i>Stk. 2.</i> Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 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.	<b>Normalvedtægten § 30, stk. 2, fraviges.</b>
<b>§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)</b>	
Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 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 § 27, stk. 4.	<b>Normalvedtægten § 31, stk. 1, fraviges og erstattes med følgende:</b> Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen inkl. renter og omkostninger, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 1. prioritet på ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 25.000 pr. ejerlejlighed.
<i>Stk. 2.</i> Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.	
	<b>Normalvedtægten tilføjes følgende nye § 32. Fordelingstal og kontingent</b>
	Fordelingstallet for de enkelte ejerlejligheder fremgår af den til enhver tid gældende ejerlejlighedsfortegnelse.
	<i>Stk. 2.</i> Fordelingstal for en ejerlejlighed ændres ikke som følge af, at ejeren af ejerlejligheden etablerer, udvider, bortfjerner eller indskrænker en ejerlejlighedsejer hems eller indskudte dæk.
	<i>Stk. 3.</i> Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder.
	<i>Stk. 4.</i> Ejerlejlighed nr. 300 (parkeringskælderen) deltager alene i ejerforeningens omkostninger, herunder



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen (bortset fra, som anført i § 27), efter denne ejerlejligheds fordelingstal, som er 1/1.000. Ejeren af ejerlejlighed nr. 300 (parkeringskælderens) påtager sig ikke begrænsninger i dennes ret til at foretage salg eller udlejning af parkeringspladser, herunder påtager ejeren sig ikke begrænsninger i retten til at opsiges lejeaftaler med ejerforeningens medlemmer.
	<i>Stk. 5.</i> I perioden indtil ejerlejlighederne er blevet selvstændigt vurderet, er ejerforeningen berettiget og forpligtet til efter fordelingstal at opkræve og fordele ejerforeningens ejendomsskatter m.v. hos medlemmerne af ejerforeningen.
	<i>Stk. 6.</i> Alle medlemmer af ejerforeningen skal betale et a conto kontingent forud til dækning af ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Kontingent afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet, opkræves af bestyrelsen eller administrator og skal betales af medlemmerne ved hjælp af betalingsservice og forfalder til betaling hver den 1. i måneden.
	<i>Stk. 7.</i> Kontingentet, jf. stk. 5, skal blandt andet omfatte alle udgifter til: 1) Administration af ejerforeningen, herunder administrationshonorarer, 2) Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fundament, klimaskærm, fællesarealer samt disses forsyning med el, vand, varme samt afledning, herunder kloakering, 3) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand, 4) Forsikringsudgifter, 5) Bidrag til grundejerforeninger, som ejerforeningen er pligtig at være medlem af, 6) Udgifter til fælles el, vand og varme, 7) Udgifter til revisor, 8) Øvrige nødvendige eller hensigtsmæssige udgifter forbundet med sædvanlig ejendomsdrift.
	<i>Stk. 8.</i> Indtil der første gang afholdes generalforsamling efter ibrugtagning af ejendommen, fastsættes kontingentet af bestyrelsen.
	<b>Normalvedtægten tilføjes følgende nye § 33. Husorden</b>



Normalvedtægten	Fravigelser, ændringer og tilføjelser til normalvedtægten
	Bestyrelsen udarbejder og fastsætter en husorden for ejerforeningen, herunder for anvendelse af ejerforeningens fællesarealer. Husordenen kan efterfølgende ophæves eller ændres på en generalforsamling i overensstemmelse med § 3, stk. 1. Den af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte husorden skal ikke være gældende for ejerlejlighed nr. 300-306 og 312.