

Vedtægter

for Ejerforeningen Lillevang

Indhold

1.	NAVN	5
2.	HJEMSTED OG VÆRNETING	5
3.	EJERFORENINGENS OMRÅDE	5
4.	EJERFORENINGENS FORMÅL	5
5.	MEDLEMSKREDS	6
6.	FORDELINGSTAL	7
7.	HÆFTELSESFORHOLD	7
8.	KONTINGENT	8
9.	FÆLLESAREALER	9
10.	DRIFT, RENHOLDELSE, VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE	9
11.	AFFALDSHÅNDBLING	10
12.	EKSKLUSIVE BRUGSRETTIGHEDER	11
13.	FORANDRING AF EJERLEJLIGHEDERNE	11
14.	HUSORDEN	12
15.	SÆRLIGE INSTALLATIONER	12
16.	PROJEKTUDVIKLING AF OMRÅDET	12
17.	GENERALFORSAMLING	12
18.	DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING	14
19.	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	14
20.	PROTOKOL	15
21.	BESTYRELSEN	15
22.	BESTYRELSENS FORPLIGTELSER	16
23.	ADMINISTRATOR	17
24.	TEGNINGSRET	17
25.	REGNSKABSÅR	18
26.	REVISION	18
27.	KAPITALFORHOLD	18
28.	PÅTALEBERETTIGET	19
29.	FORKØBSRET	19
30.	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN	19
31.	TINGLYSNING AF SERVITUTTER	20
32.	TVISTER	20
33.	OPLØSNING	20
34.	VEDTAGELSE OG IKRAFTTRÆDEN	21
	UFRAVIGELIGE BESTEMMELSER I NORMALVEDTÆGTEN	21

BILAG

Bilag 3.1 Kortbilag over Ejendommen

DEFINITIONER

I disse vedtægter skal følgende ord have den nedenfor angivne betydning:

”Ejerforeningen”	Har den betydning, der er anført i pkt. 1.1
”Ejendommen”	Har den betydning, der er anført i pkt. 3.1
”Ejerlejlighederne”	Har den betydning, der er anført i pkt. 3.1
”Indendørs Fællesarealer”	Har den betydning, der er anført i pkt. 3.2
”Udendørs Fællesarealer”	Har den betydning, der er anført i pkt. 3.2
”Den Almene Boligorganisation”	Har den betydning, der er anført i pkt. 5.5

Nærværende vedtægt er en særvedtægt, der er vedtaget af ejerlejlighedsejerne i fællesskab. Markeringer med **rød** i vedtægten er fravigelser fra normalvedtægten, der begæres tinglyst som ”Normalvedtægt/fravigelse” på hovedejendommen og ejerlejlighederne. Markeringer med **blå** har karakter af servitut og begæres tinglyst som sådan. Markeringer med **lilla** er hverken fravigelser til normalvedtægten eller bestemmelser, der stifter ret over fast ejendom, og disse tinglyses derfor ikke. Endelig er der oplyst bestemmelser fra normalvedtægten med sort, der ikke er omfattet af særvedtægten, og hvor der ikke kan ske fravigelser iht. ejerlejlighedsloven. Disse bestemmelser er derfor tillige gældende for Ejerforeningen Lillevang.

Nedenfor er den samlede gengivelse af de gældende vedtægter for Ejerforeningen Lillevang.

Normalvedtægten for ejerforeninger fraviges i sit hele med undtagelse af følgende bestemmelser i normalvedtægten: § 7, § 8, § 22, § 23, § 24, § 29.

Herudover gælder de i det følgende oplyste vedtægtsbestemmelser for Ejerforeningen Lillevang, hvilke alle er at anse som fravigelser til normalvedtægten for ejerforeninger.

1. NAVN

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Lillevang ("Ejerforeningen").

2. HJEMSTED OG VÆRNETING

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Furesø Kommune.

2.2 Ejerforeningens værneting er Retten i Lyngby for alle tvister, jf. pkt. 32.

3. EJERFORENINGENS OMRÅDE

3.1 Ejerforeningens område omfatter samtlige nedenstående ejere af ejerlejligheder ("Ejerlejlighederne") i ejendommene 12fz, Farum By, Farum ("Ejendommen"), jf. bilag 3.1:

Matr.nr.	Ejerlejlighedsnr.	Beliggende
12fz, Farum By, Farum	1	Lillevænget 1-111, 3520 Farum
12fz, Farum By, Farum	2	Lillevænget 1-111, 3520 Farum

3.2 Ejendommen består derudover af udendørs fællesarealer ("Udendørs Fællesarealer"), hvilket dækker over alle udendørs fællesarealer uden for bygningskroppen på de på Ejendommen opførte bygninger. Derudover vil Ejendommen bestå af indendørs fællesarealer ("Indendørs Fællesarealer"), hvilket dækker alle indendørs fællesarealer på Ejendommen inden for de på Ejendommen opførte bygninger, det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og Udendørs Fællesarealer, jf. kortbilag, Bilag 3.1.

4. EJERFORENINGENS FORMÅL

4.1 Ejerforeningens formål er:

4.1.1 at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, driften, renholdelsen og vedligeholdelsen af Indendørs Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer for så vidt pligten hertil påhviler Ejerforeningen som et fælles anliggende.

- 4.1.2 at repræsentere medlemmerne overfor offentligheden, myndigheder, øvrige ejer- og grundejerforeninger mv. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
- 4.1.3 at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
- 4.2 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.
- 4.3 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder eller private foretagender om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.
- 4.4 Hensigten med disse vedtægter er i videst muligt omfang at stille de enkelte medlemmer som om, hver Ejerlejlighed udgør en adskilt ejendom, og således give de enkelte medlemmer mulighed for egenhændigt at råde over den del af bygningsmassen, hvori den pågældendes ejerlejlighed er beliggende.
- 4.5 De enkelte medlemmer er således særskilt og separat ansvarlige for drift, vedligeholdelse og fornyelse af Ejerlejlighederne for så vidt angår forhold, der udelukkende kan henføres til den enkelte ejerlejlighed, herunder også arealer, hvortil medlemmerne har eller måtte få en eksklusiv brugsret.

5. MEDLEMSKREDS

- 5.1 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne på Ejendommen er berettigede og forpligtigede til at være medlem af Ejerforeningen.
- 5.2 Såfremt en Ejerlejlighed ejes af flere medlemmer i forening, kan sådanne medlemmer kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét, og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 5.3 Medlemspligten indtræder den dag, hvor skødet, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt Ejerlejligheden overtages inden anmeldelse af skødet, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- 5.4 Det nye medlem kan udøve stemmeretten, når Ejerforeningens bestyrelse eller administrator har fået meddelelse om ejerskiftet med tilhørende dokumentation derfor, dog tidligst på overtagelsesdagen. Ejerforeningen accepterer i denne forbindelse, at et udtrædende medlem

meddeler fuldmagt til et nyt medlem til på hans vegne at give møde på generalforsamlingen i perioden mellem endelig købsaftale er indgået og frem til overtagelsesdagen.

- 5.5 Den Almene Boligorganisation repræsenteres på generalforsamlingen af Den Almene Boligorganisations organisationsbestyrelse, jf. bestemmelserne i p.t. lov om almene boliger mv. § 37 a. Den Almene Boligorganisations organisationsbestyrelse kan dog beslutte at lade sig repræsentere på generalforsamlingen af eksempelvis ansatte hos den til enhver tid valgte administrator, ansatte i Den Almene Boligorganisation eller medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Angivelsen er ikke udtømmende. Beslutningen kan til enhver tid tilbagekaldes af Den Almene Boligorganisations organisationsbestyrelse.

6. FORDELINGSTAL

- 6.1 Rettigheder og forpligtigelser, herunder kontingent, fordeles indbyrdes ligeligt mellem medlemmerne efter de tinglyste fordelingstal for de enkelte medlemmer med mindre andet specifikt er aftalt mellem medlemmerne, jf. hertil pkt. 6.3 og pkt. 18.2 nr. 6.
- 6.2 De enkelte medlemmer i Ejendommen er forpligtet til at acceptere den ændring af fordelings-tallene, som måtte fremkomme, når landinspektørens endelige opmåling af de færdige byggerier foreligger, og den endelige opdeling i Ejerlejlighederne anmeldes til tinglysning. Herefter kan de tinglyste og administrative fordelingstal kun ændres med samtykke fra samtlige af Ejerforeningens medlemmer på generalforsamlingen.
- 6.3 En gang årligt forud for den årlige generalforsamling udarbejdes en driftsaftale og/eller tages den eksisterende driftsaftale op til revision. I driftsaftalen fastlægger medlemmerne efter nærmere aftale den indbyrdes fordeling af de omkostninger, der påhviler medlemmernes ejendomme idet omfang der er omkostninger, som ikke skal fordeles iht. tinglyst fordelingstal. Driftsaftalen forelægges generalforsamlingen og godkendes endeligt af generalforsamlingen.

7. HÆFTELSESFORHOLD

- 7.1 Ejerforeningen hæfter kun for sine forpligtelser med den af Ejerforeningen til enhver tid tilhørende formue. Der påhviler ikke Ejerforeningens medlemmer eller bestyrelsen nogen personlig hæftelse.
- 7.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor Ejerforeningen, i forhold til Ejerlejlighedens fordelingstal, i hvilket forhold samtlige fællesudgifter skal betales med mindre andet er aftalt, jf. pkt. 6.

8. KONTINGENT

8.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal forudbetale et kvartalsvis a conto-kontingent til Ejerforeningen. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale kontingentet via PBS eller andre tilsvarende automatiske betalingsordninger.

8.2 Kontingentet skal blandt andet omfatte alle udgifter til:

Medlemsbidrag til Ejerforeningen

Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer

Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Indendørs Fællesarealer samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering

Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Udendørs Fællesarealer

Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand

Forsikringsudgifter

Udgifter til revisor

Øvrige udgifter, der er nødvendige for Ejerforeningen.

8.3 Det årlige kontingent fastsættes på grundlag af et budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.

8.4 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed kontingentopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt.

8.5 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede, fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver.

8.6 Medlemsbidraget afkræves Ejerlejlighederne i henhold til fordelingstal, jf. pkt. 6.

8.7 Kontingent forfalder til betaling hver den 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10. Ved for sent indbetalt kontingent pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen. Størrelsen af

dette gebyr fastsættes på den ordinære generalforsamling. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.

- 8.8 Er restancen ikke indbetalt senest 14 kalenderdage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.
- 8.9 Når generalforsamlingen har godkendt årsregnskabet, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 8.10 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 kalenderdage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 14 kalenderdage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt a conto-betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

9. FÆLLESAREALER

- 9.1 Det påhviler Ejerforeningen, ved dennes bestyrelse og dens medlemmer, at sørge for, at Indendørs Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer stedse fremtræder i god renholdt og vedligeholdt stand.
- 9.2 Ethvert medlem er pligtigt at give de af Ejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen forestår henholdsvis drift, renholdelse, vedligeholdelse, modernisering og fornyelse af, jf. pkt.10.3.
- 9.3 De til enhver tid værende medlemmer af Ejerforeningen skal respektere al gennemgang og gennemkørsel til og fra Parkeringsarealer, ligesom medlemmerne er forpligtede til ikke at hindre færdsel og benyttelse af Fælles Udendørsarealer og Fælles Indendørsarealer som transportområde til og fra Parkeringsarealer.

10. DRIFT, RENHOLDELSE, VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

- 10.1 Den indvendige drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte Ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer.
- 10.2 Ved drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse forstås maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og

vinduer, som alt Ejerlejlighedens udstyr, herunder elektroniske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer og lignende samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

- 10.3 Al anden drift, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelse og modernisering, herunder Ejerlejlighedernes udvendige side, foranstalles af Ejerforeningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift, der dækkes efter fordelingstal. Ved den udvendige side af Ejerlejlighederne forstås den udvendige side af de flader, der afgrænser de enkelte Ejerlejligheder mod fri luft eller mod fællesarealer, det vil sige murværk, tage, facader, vinduer og vinduesrammer, glaslister, hængsler i vinduer og udvendig maling af vinduesrammer, herunder hører maling af vinduesrammernes kanter og false, hoveddøre, altandøre, herunder dørenes kanter og false samt maling af gulve og vægge på altaner og terrasser, vinduer.
- 10.4 For eventuelle installationer og/eller bygningsdele, som er fælles for Ejerlejlighederne, afholdes de hermed forbundne omkostninger af de involverede medlemmer i forhold til nytte- og/eller brugsværdien af de pågældende installationer og/eller bygningsdele.
- 10.5 Hvis et medlem groft forsømmer sin drifts- renholdelses-, vedligeholdelses- og/eller fornyelsespligt, og forsømmelsen er til gene for andre, kan Ejerforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden renholdelse, vedligeholdelse, istandsættelse eller fornyelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer medlemmet ikke Ejerforeningens pålæg, kan Ejerforeningens bestyrelse lade Ejerlejligheden eller det pågældende areal istandsætte for medlemmets regning. Ethvert medlem er pligtig at give administrator og Ejerforeningens håndværkere adgang til sin Ejerlejlighed.
- 10.6 Såfremt et medlem udlejer sin Ejerlejlighed, er det enkelte medlem ansvarlig for, at der foretages den nødvendige drift, vedligeholdelse, renholdelse og istandsættelse.

11. AFFALDSHÅNTERING

- 11.1 Der etableres fælles affaldshåndtering for medlemmerne af Ejerforeningen i form af affaldscontainere på et eller flere steder på fællesarealer til fælles benyttelse for hele Ejendommen. Udgifterne til affaldshåndtering fordeles mellem medlemmerne, således at al affaldshåndtering fra dagcentret og produktionskøkkenet betales udelukkende af ejere af Ejerlejlighed nr. 2. Udgifterne til al anden affaldshåndtering fordeles mellem Medlemmerne efter indbyrdes fordelingstal, jf. pkt. 6. Medlemmerne accepterer eventuel tinglysning af deklaration herom på Ejendommen og på Ejerlejlighederne. Medlemmerne accepterer desuden, at der kan forekomme støj ved tømning og brug.

11.2 Ejerforeningen har forpligtelsen til at vedligeholde og drive de i pkt. 11.1 nævnte affaldscontainere.

12. EKSKLUSIVE BRUGSRETTIGHEDER

12.1 Der er tillagt de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighed nr. 1 eksklusiv brugsret til udenørs fællesareal, som anvendes til haver til plejehjemmets beboere, som nærmere angivet med blått på bilag 3.1. Den eksklusive brugsret kan opsiges med et varsel på 30 år.

12.2 Der er tillagt de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighed nr. 2 eksklusiv brugsret til udenørs fællesareal, som nærmere angivet med rødt på bilag 3.1. Den eksklusive brugsret kan opsiges med et varsel på 30 år.

12.3 Udgifter til renholdelse og vedligeholdelse af arealer i henhold til pkt. 12.1 påhviler ejeren af Ejerlejlighed 1, så længe den eksklusive brugsret eksisterer. Tilsvarende påhviler udgifter renholdelse og vedligeholdelse af arealer i henhold til pkt. 12.2 ejeren af Ejerlejlighed 2, så længe den eksklusive brugsret eksisterer

12.4 Påtaleretten i henhold til pkt. 12.1 tilkommer den ejerlejlighedsejer, som har fået tillagt eksklusiv brugsret. Påtaleretten i henhold til pkt. 12.2 tilkommer den ejerlejlighedsejer, som har fået tillagt eksklusiv brugsret.

12.5 De eksklusive brugsretter til arealerne tinglyses særskilt servitutstiftende på de enkelte Ejerlejligheder til hvilken den eksklusive brugsret er tillagt.

13. FORANDRING AF EJERLEJLIGHEDERNE

13.1 Medlemmerne må ændre og modernisere og forbedre deres Ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til væsentlig gene for andre. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende skal tåles af medlemmer, der berøres heraf, mod at disse friholdes for udgifterne til udbedring af eventuelle skader fra det eller de medlemmer, som har foretaget ændringerne. Såfremt rørgennemføringer mv. har påført et medlem midlertidig eller varig gene, er den pågældende berettiget til erstatning efter dansk rets almindelige regler herom.

13.2 Medlemmerne er forpligtede til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet. Ejerforeningen og administrator skal tilstilles kopi af

byggetilladelsen samt af ibrugtagningstilladelsen. Herudover kan Ejerforeningen og/eller administrator forlange at modtage yderligere relevant materiale, herunder tegningsmateriale.

14. HUSORDEN

14.1 Generalforsamlingen fastsætter de til enhver tid gældende regler om husorden.

15. SÆRLIGE INSTALLATIONER

15.1 Medlemmerne skal tåle, at der over de Udendørs Fællesarealer i forbindelse med udførelsen af byggeriet etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, vand-, el-, fjernvarme, telefonledninger samt antennesignal eller antennefiber, herunder at der evt. tinglyses servitut til sikring af sådanne ledninger på Ejerlejlighederne.

15.2 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning mv. af anlæggene.

15.3 Ligeledes kan medlemmerne ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne.

16. PROJEKTUDVIKLING AF OMRÅDET

16.1 De til enhver tid værende medlemmer er pligtige at tåle, at dele af lokalområdet anvendes som byggeplads i forbindelse med gennemførelsen af det resterende byggeri i området.

16.2 De til enhver tid værende medlemmer skal respektere al gennemgang og gennemkørsel på Ejendommen, ligesom medlemmerne er forpligtede til ikke at hindre færdsel og benyttelse af Fælles Udendørsarealer og Fælles Indendørsarealer som transportområde i forbindelse med udførelse af arbejder under udviklingen af området.

17. GENERALFORSAMLING

17.1 Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Generalforsamling afholdes i Ejerforeningens hjemstedskommune.

17.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Meddelelse kan fremsendes pr. e-mail/digitalt. Årsregnskab og budget udsendes sammen med

indkaldelsen eller senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

- 17.3 Den endelige dagsorden for generalforsamlingen skal sendes senest 1 uge før generalforsamlingen. Med den endelige dagsorden skal desuden medfølge eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 17.4 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 17.5 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 3 uger før generalforsamlingen.
- 17.6 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter tinglyst fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt er foreskrevet i nærværende vedtægter.
- 17.7 Ethvert medlem har stemmeret, idet der tildeles stemmer pr. Ejerlejlighed efter tinglyst fordelingstal. Ejer et medlem mere end en Ejerlejlighed i Ejerforeningen, stemmer det pågældende medlem på baggrund af det samlede tinglyste fordelingstal for disse Ejerlejligheder.
- 17.8 Samtlige Ejerforeningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af enhver myndig person, som har fuldmagt hertil.
- 17.9 Til beslutninger om (i) væsentlige forbedringer, (ii) væsentlige ændringer i Fællesarealernes afgrænsning, (iii) væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, (iv) salg af væsentlige dele af fælles bestanddele, (v) låneoptagning eller (vi) ændring af vedtægterne kræves dog enighed mellem medlemmerne.
- 17.10 Adkomsthaver til Ejerlejlighed 1 er Den Almene Boligorganisation, som er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning om almene boliger og kommunale tilsyn. Som følge heraf kan Ejerforeningen ingensinde direkte eller indirekte træffe beslutninger med virkning for Ejerlejlighed 1 vedrørende forhold, som strider mod bestemmelser i den til enhver tid gældende lovgivning om almene boliger. Ejerforeningen kan dog træffe beslutninger herom med virkning for den eller de øvrige Ejerlejligheder i Ejerforeningen. Nærværende bestemmelse kan ikke ændres/slettes uden samtykke fra Den Almene Boligorganisation.

- 17.11 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et medlem eller administrator forlanger det. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt, af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger ved e-mail/digitalt. Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

18. DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

- 18.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af så vidt muligt februar måned.

- 18.2 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab
4. Bestyrelsens forelæggelse af forslag til vedligeholdelsesplan for Ejendommen til godkendelse
5. Eventuelle forslag
6. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget og driftsaftale for det kommende regnskabsår
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt

- 18.3 Bestyrelsen kan, såfremt den finder det hensigtsmæssigt, ændre rækkefølgen for de enkelte punkters behandling.

19. GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 19.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig og beslutningsdygtig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

- 19.2 Ejerforeningens medlemmer har adgang til generalforsamlingen. Herudover har medlemmer af bestyrelsen for Den Almene Boligorganisation adgang med taleret, men uden stemmeret. Bestyrelsen kan invitere andre til at overvære generalforsamlingen med taleret, men uden stemmeret.

19.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

20. PROTOKOL

20.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

20.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt, og senest inden 30 dage efter afholdelsen af generalforsamlingen, til Ejerforeningens medlemmer via e-mail/digitalt eller offentliggøres på Ejerforeningens eventuelle hjemmeside.

21. BESTYRELSEN

21.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse, der vælges for en 2-årig periode. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges som følger:

- 3 medlemmer, der udpeges af den til enhver tid værende adkomsthaver af Ejerlejlighed 1.
- 2 medlemmer, der udpeges af den til enhver tid værende adkomsthaver af Ejerlejlighed 2.

21.2 Desuden vælges for såvel adkomsthaver af Ejerlejlighed 1 henholdsvis Ejerlejlighed 2 hver en suppleant af generalforsamlingen, som indtræder i bestyrelsen ved et valgt bestyrelsesmedlems varige forfald. Ved et udpeget medlems forfald, kan der udpeges et nyt medlem på generalforsamlingen. Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og en næstformand.

21.3 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

21.4 Valgbare som medlem af bestyrelsen er kun Ejerforeningens medlemmer. På Den Almene Boligorganisation vegne kan organisationsbestyrelsen dog beslutte at udpege andre personer, som valgbare til bestyrelsen, eksempelvis afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller ansatte.

- 21.5 Bestyrelsen konstituerer sig selv umiddelbart efter den ordinære generalforsamling med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen.
- 21.6 Ethvert bestyrelsesmedlem kan indkalde til bestyrelsesmøde, så ofte pågældende finder anledning dertil. Herudover er administrator berettiget til at indkalde bestyrelsen til bestyrelsesmøde.
- 21.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige gør formandens stemme udslaget.
- 21.8 Bestyrelsen kan beslutte at give en eller flere boliglejerrepræsentanter adgang til såvel generalforsamlingen som bestyrelsesmøder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.
- 21.9 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin eventuelle forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 21.10 Over det på bestyrelsesmøderne passerede udarbejdes et referat, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening ført til referat .
- 21.11 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 21.12 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.
- 22. BESTYRELSENS FORPLIGTELSER**
- 22.1 Bestyrelsen har ledelsen af Ejerforeningens anliggender og skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.

- 22.2 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner mv. Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan mv., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 22.3 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelse af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af indendørs fællesarealer.
- 22.4 Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at Ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter tinglyst fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at Ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

23. ADMINISTRATOR

- 23.1 Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Ejendommenes daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter tinglyst fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- 23.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift, medmindre bestyrelsen træffer anden beslutning.
- 23.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 23.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af Ejendommen afholdes som en fællesudgift, jf. pkt. 6.
- 23.5 Indtil Ejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er ibrugtaget, vælger Boligselskabet Farumsødal en administrator.

24. TEGNINGSRET

- 24.1 Ejerforeningen tegnes af den samlede bestyrelse, bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller ved formandens længerevarende fravær af næstformanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

25. REGNSKABSÅR

25.1 Ejerforeningens regnskabsår er 1. oktober – 30. september.

26. REVISION

26.1 Regnskabet revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

26.2 Indtil Ejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er ibrugtaget, vælger Boligselskabet Farumsødal en revisor.

26.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

26.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.

26.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet, skal revisoren angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

26.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

27. KAPITALFORHOLD

27.1 Ejerforeningen skal ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter.

27.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, for eksempel fornyelser og øvrige istandsættelser.

27.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt forsvarligt i en bank/pengeinstitut.

28. PÅTALEBERETTIGET

28.1 Påtaleberettiget er uafhængigt af hinanden henholdsvis Ejerforeningen ved dens bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

29. FORKØBSRET

29.1 Ved enhver overdragelse af én af Ejerlejlighederne har det andet medlem forkøbsret på samme vilkår, som det sælgende medlem bevisligt kan opnå ved salg til anden side. Forkøbsretten gælder ved enhver overdragelse, herunder ved tvangsauktion, gave, fusion eller mageskifte.

29.2 Forkøbsretten kan udnyttes ved, at sælger, som ønsker at sælge, snarest muligt efter der er indgået en skriftlig – og i øvrigt bindende aftale – med en bestemt tredjemand, fremsender skriftligt tilbud til det andet medlem med tilbud om, at denne kan overtage Ejerlejligheden på samme vilkår som tredjemand.

29.3 Tilbuddet skal være vedlagt aftalen med tredjemand og i øvrigt tillige med materiale, som måtte være udleveret eller givet til tredjemand.

29.4 Såfremt aftalen med tredjemand ikke indeholder sædvanlige oplysninger om vilkår, eller der er tale om en byttehandel, eller hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der begrunder det, skal købesummen og øvrige vilkår fastsættes af en af foreningen af mediatoradvokater udpeget neutral forligsmand. Forligsmanden skal være cand.jur.

29.5 Bortset fra sådanne tilfælde, hvor købesum og øvrige vilkår skal fastsættes efter pkt. 29.4, skal det andet medlems accept være kommet frem til det sælgende medlem senest 6 uger efter modtagelsen af det andet medlems modtagelse af tilbudsskrivelse, jf. ovenfor.

29.6 Såfremt forkøbsretten ikke udnyttes, er det sælgende medlem berettiget til at gennemføre aftale med tredjemand. Forkøbsretten gælder tillige ved efterfølgende overdragelser.

30. TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN

30.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Ejerlejlighederne som gensidigt berettigende og bebyrdende deklARATIONER forud for al pantegæld. Med hensyn til de på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til Ejendommens og Ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

30.2 Omkostninger til Ejerforeningens stiftelse, herunder udarbejdelse af vedtægter og tinglysningen af vedtægterne, afholdes af Ejerforeningen som en fællesomkostning efter tinglyst fordelingstal.

30.3 I henhold til § 42 i lovebekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning meddeler Furesø Kommune hermed samtykke til tinglysning af nærværende vedtægter og erklærer samtidig hermed, at tilvejebringelsen af en lokalplan ikke er påkrævet.

31. TINGLYSNING AF SERVITUTTER

31.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af deklARATIONER og offentlige vilkårsdeklARATIONER, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen – og Ejerforeningen – er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklARATIONER. Tilsvarende gælder også for medlemmerne.

32. TVISTER

32.1 Ved spørgsmål, som denne vedtægt ikke giver svar på, skal bestyrelsen afgøre og løse disse spørgsmål efter bedste evne og overbevisning. Bestyrelsen skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved næste generalforsamling. I Ejerforeningens væsentlige sager har bestyrelsen pligt til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsens flertal afgør, om en sag er væsentlig.

32.2 Enhver tvist mellem Ejerforeningen og dens medlemmer eller mellem medlemmerne indbyrdes, der udspringer af disse vedtægter, herunder forståelsen af dens indhold og vedtægtens omfang, ophør eller opfyldelse, eller omkring Ejerforeningens virke i øvrigt, samt inkassokrav mv. som følge af manglende betaling af pligtige pengebeløb, indbringes for de almindelige domstole.

32.3 Ejerforeningen ved dennes bestyrelsesmedlemmer er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

33. OPLØSNING

33.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

34. VEDTAGELSE OG IKRAFTTRÆDEN

- 34.1 Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen og træder i kraft den [...].

UFRAVIGELIGE BESTEMMELSER I NORMALVEDTÆGTEN**§ 7. Vetoret**

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 normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendig gør det.

§ 8. Generalklausul

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

§ 22. Bod

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.

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.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter tinglyst 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 tinglyst 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.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 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.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende

§ 23. Eksklusion

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 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.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter tinglyst 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 tinglyst 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.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt

har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. 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.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

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

§ 29. Adgang og reetablering

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.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 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.

Stk. 6. 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.

Underskriftsside følger

Vedtaget på den stiftende generalforsamling
Furesø, den [...]

For Boligselskabet
Farumsødal

Navn: [...]
Titel: [...]

Navn: [...]
Titel: [...]

Som forretningsfører for Boligselskabet Fa-
rumsødal

Navn: [...]
Titel: Administrerende direktør, Domea.dk
s.m.b.a.

For Furesø Kommune

Navn: [...]
Titel: [...]

Navn: [...]
Titel: [...]