

**VEDTÆGTER**  
**for**  
**EJERFORENINGEN LUNDEVANGEN**

**§ 1**

**Navn**

1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Lundevangen.

**§ 2**

**Hjemsted og Værneting**

2.1. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Foreningens adresse er Tuborgvej 11-25, 2900 Hellerup.

2.2. Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel imellem lejlighedsejerne indbyrdes som imellem foreningen og de enkelte lejlighedsejere. Foreningen ved dens formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

**§ 3**

**Idegrundlag og Formål**

3.1. Foreningen er stiftet i 1978 på det idegrundlag, at ældre personer - uanset om disse lever alene eller i parforhold - har behov for mindre boliger end tidligere i livet, at sådanne boliger og dertil hørende fællescenter skal indrettes med henblik på ældres muligt lettere fysiske handicap.

3.2. Ud fra dette idegrundlag ønsker foreningen, at ejerboligerne i Lundevangen skal bebos af personer, som har opnået en vis alder, som ikke har hjemmeboende børn, og som er indstillet på at drage fordel af de fællesfaciliteter Lundevangen kan tilbyde uden at skulle være forpligtet til at deltage i kollektivt forbrug af serviceydelser i bred forstand.

3.3. Lundevangens boliger og fællesfaciliteter er ikke indrettet på, at foreningens medlemmer har behov for pleje i henseende til invaliditet eller svær og kronisk sygdom. Bortset fra, at fællescentret skal tilbyde en tilkaldetjeneste i forbindelse med fald i hjemmet, yder foreningen ingen form for plejebistand.

3.4. Foreningen har til formål at administrere ejerlejlighederne nr. 1-154 i ejendommen, matr.nr. 5946 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Tuborgvej 11-25, 2900 Hellerup, at eje og administrere ejerlejlighed nr. 155 (fællescentret) jfr. §§ 6 og 7 samt at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3.5. Det påhviler foreningen at varetage driften af de til ejerforeningen hørende fællesarealer med dertil hørende bygningsanlæg, beplantning og øvrige indretninger og tilbehør, således som dette nu fremtræder eller

senere måtte blive ændret ved gyldige beslutninger i overensstemmelse med disse vedtægter, alt med henblik på at fastholde de funktioner som bebyggelsen skal tjene.

3.6. Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve bidrag til dækning af fællesudgifter og betale foreningen påhvilende udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes.

3.7. Foreningen skal ikke oparbejde nogen formue bortset fra en grundfond, jfr. § 25, og en rimelig driftskapital. Foreningen skal således i økonomisk henseende hvile i sig selv og alene af medlemmerne opkræve de bidrag, der er nødvendige til dækning af foreningens udgifter, herunder udgifter, der er nødvendige til drift og vedligeholdelse af ejerlejlighed nr. 155 (Fællescentret) samt bidrag til grundfonden.

3.8. Ejendomsskatte m.v., som pålignes de enkelte ejerlejligheder, betales direkte til opkrævningsmyndigheden af ejerlejlighedsejerne.

## **§ 4**

### **Medlemskab og hæftelse ved ejerskifte**

4.1. Som medlemmer kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. En ejer skal på overtagelsesdagen være fyldt 55 år. Ejers en ejerlejlighed af ægtefæller eller registrerede partnere, skal blot en af disse opfylde disse betingelser.

4.2. Intet medlem må eje mere end en ejerlejlighed.

4.3. En ejerlejlighed kan ikke være i sameje imellem mere end 2 personer, der begge skal være myndige.

4.4. Bestyrelsen er bemyndiget til at meddele dispensation fra optagelsesbestemmelserne efter et konkret skøn i hvert enkelt tilfælde.

4.5. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejer overtager lejligheden.

4.6. Den nye ejer kan først udøve sin stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.7. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende rets anmærkninger, og når samtlige forpligtelser overfor ejerforeningen og evt. bidragsrestance pr. overtagelsesdagen er opfyldt, henholdsvis betalt.

4.8. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

4.9. Sælgeren af en ejerlejlighed udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af erlagte bidrag eller udbetaling af lejlighedens andel i foreningens formue, herunder grundfonden.

4.10. Uanset det ovenfor anførte skal en pantnaver i en ejerlejlighed være berettiget til at foretage sædvanlig retsforfølgning af sit pant, herunder tage ejerlejligheden til brugelig pant. Pantnaveren skal således være

berettiget til at overtage ejerlejligheden på en tvangsauktion og efterfølgende udleje lejligheden til en lejer, der opfylder aldersbetingelsen i stk. 1. Sådan udlejning må alene være tidsbegrænset.

## § 5

### Rådighedsret og ordensforskrifter

5.1. Med de nedenfor angivne begrænsninger på de ligeledes nedenfor angivne vilkår råder ethvert medlem over sin egen lejlighed samt et kælderrum, der anvises medlemmet af bestyrelsen. Medlemmet har endvidere ret til at færdes overalt på foreningens fællesarealer, og medlemmet kan disponere over centrets faciliteter i det i § 6 anførte omfang.

5.2. Der må ikke i nogen lejlighed bo flere personer, end der er værelser i henhold til BBR-ejermeddelelse (henholdsvis 2 eller 3). I øvrigt må personer, der ikke opfylder aldersbetingelsen i § 4, stk. 1, ikke tage varigt ophold i en lejlighed. Bestyrelsen kan dispensere herfra.

5.3. Der må ikke i nogen lejlighed drives erhverv af nogen art. Det skal dog være bestyrelsen tilladt at dispensere fra denne regel til erhvervsudøvelse i beskedent omfang og forudsat, at sådan erhvervsudøvelse ikke på nogen måde kan volde andre medlemmer gener.

5.4. Bortset fra de i § 4.10, nævnte tilfælde er undtagelsesvis udlejning af lejligheder - helt eller delvist - kun tilladt med bestyrelsens samtykke.

5.5. Ethvert medlem og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, skal efterkomme de af generalforsamlingen eller bestyrelsen fastsatte ordensregler.

5.6. Med mindre andet vedtages, er det tilladt - i mindre omfang - at holde burfugle, hunde og katte, såfremt dette ikke er til gene for andre medlemmer.

5.7. Et medlem må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer i andre farver end de af ejerforeningen godkendte.

Ej heller må trækning af kabler, TV-kabler eller lysledere samt opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner og paraboler finde sted.

5.8. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for andre medlemmer.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rør- og kabelgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf. Der skal dog tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. For ethvert sådant arbejde skal der forelægges bestyrelsen en helhedsplan for de af arbejdet berørte ejerlejligheder, og denne plan skal godkendes af bestyrelsen - eller efter bestyrelsens bestemmelse - af en generalforsamling.

Godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gene og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og at dokumentere dette overfor bestyrelsen.

5.9. Ejerlejligheder må ikke sammenlægges uden bestyrelsens samtykke.

5.10 Såfremt der installeres håndklæde tørrere og lign., der kan benyttes til delvis opvarmning, og er tilsluttet centralvarmen skal disse forsynes med varmemålere. Bestyrelsen og forsyningsselskab skal altid orienteres om sådanne ændringer og ligeledes om nedtagning af radiatorer.

5.11. Der må ikke opsættes emhætte med motor. Emhætten skal være godkendt til centralsug.

5.12. Bestyrelsen udarbejder ordensregler og bestemmelser for anvendelsen af fælles faciliteter.

## **§ 6**

### **Fællescentret**

6.1. Foreningen er tinglyst adkomsthaver til ejerlejlighed nr. 155 (fællescentret).

Uanset en eventuel generalforsamlingsbeslutning herom vil ejerlejlighed nr.155 ikke kunne sælges eller pantsættes, uden at der foreligger skriftlig tilslutning fra samtlige medlemmer og panthavere i de enkelte ejerlejligheder.

6.2. Centret skal til stadighed være til brug for beboere i ejerlejlighederne nr. 1-154 og disses husstande, som skal have lige adgang til at udnytte centrets servicefunktioner, de tilbudte aktiviteter og alle faciliteter mod ensartede betalinger for individuelle ydelser.

6.3. Bestyrelsen kan give tilladelse til, at andre anvender centrets faciliteter. Bestyrelsen skal orientere om sådanne tilladelser på førstkommende generalforsamling.

6.4. Centrets serviceniveau og øvrige funktioner tilrettelægges af bestyrelsen med henblik på, at centret til enhver tid skal medvirke til at skabe og opretholde et godt miljø for beboerne med mulighed for samvær og aktivitetsudfoldelse, med tryghed i og omkring boligerne og med respekt for beboernes privatliv.

6.5. Centret skal give mulighed for brug af svømmehal, for servering og for dagligvareindkøb.

6.6. Der kan afkræves medlemmer og beboere særskilt betaling for individuelle ydelser. Hertil henregnes tjenesteydelser, leverancer og lokalebrug til særlige formål samt deltagelse i fællesarrangementer. Beslutning om hvorvidt og med hvilke beløb, der skal afkræves særskilt beboerbetaling for individuelle ydelser, træffes ud fra en vurdering af den pågældende ydelses art og omfang under hensyn til centrets økonomi.

6.7. Et medlem hæfter subsidiært for betaling for de ydelser, beboeren i medlemmets lejlighed rekvirerer.

6.8. Det kan ikke pålægges medlemmer og beboere at aftage individuelle ydelser mod særskilt betaling, med mindre dette er godkendt på en generalforsamling.

## **§ 7**

### **Fællescentrets udgifter**

Fællescentrets udgifter dækkes ved:

7.1. Bidrag fra foreningens medlemmer vedtaget af en generalforsamling.

7.2. Foreningens indtægter ved bortforpagtning eller udlejning af centrets svømmehal, restaurant, køkken, mødelokaler og gæsteværelse.

7.3. Medlemmers betaling for individuelle ydelser.

## **§ 8**

### **Hæftelsesforhold**

8.1. For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue principalt. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og principalt pro rata efter fordelingstal, subsidiært solidarisk, for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Et medlem er frigjort for sin forpligtelse, når hans ejerlejlighed er overdraget og den nye ejer er indtrådt i foreningen efter bestemmelserne i § 4.

8.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, som dette er tinglyst. Fordelingstallene er således:

Lejlighedstype A og D, 6/966:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| 126 lejligheder, i alt | 756 andele |
|------------------------|------------|

Lejlighedstype B, 7/966:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 14 lejligheder, i alt | 98 andele |
|-----------------------|-----------|

Lejlighedstype C, 8/966:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 14 lejligheder, i alt | 112 andele |
|-----------------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| I alt | 966 andele |
|-------|------------|

|               |            |
|---------------|------------|
| Fællescentret | 134 andele |
|---------------|------------|

|       |              |
|-------|--------------|
| I alt | 1.100 andele |
|-------|--------------|

## **§ 9**

### **Generalforsamlinger**

9.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

9.2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, ved begæring til bestyrelsen indbringes for en ekstraordinær generalforsamling. Begæringen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage efter, at den skriftlige afgørelse er kommet frem til medlemmet.

9.3. Såfremt en sådan begæring er bestyrelsen i hænde senere end anført, har medlemmet ikke krav på at få afgørelsen behandlet af en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan imidlertid beslutte enten at omgøre sin afgørelse eller - uanset fristoverskridelsen - at forelægge afgørelsen for en ekstraordinær generalforsamling.

9.4. Et medlems begæring om en afgørelses indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse (dog således, at bestyrelsen konkret skønner herom), såfremt begæringen er bestyrelsen i hænde inden 10 dage efter, at afgørelsen er kommet frem til medlemmet. Overskrides fristen - men har bestyrelsen besluttet at lade afgørelsen forelægge for en ekstraordinær generalforsamling – kan bestyrelsen tillige beslutte at opsætte iværksættelsen af sin afgørelse.

9.5. Foreningens ordinære generalforsamlinger afholdes i marts måned. Alle generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

## **§ 10**

### **Indkaldelse til ordinær generalforsamling**

10.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 og højst 4 uger.

10.2. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne – ske ved, at bestyrelsen lader omdele indkaldelsen til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

10.3. Med indkaldelsen skal medfølge den reviderede årsrapport, forslag til budget og vedligeholdelsesplan for det kommende år.

10.4. Endvidere skal medfølge eventuelle forslag fra bestyrelsen og/eller fra medlemmerne.

10.5. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Begrundede forslag herom skal indgives skriftligt senest den 14. februar i 2 eksemplarer, der tilstilles henholdsvis bestyrelsens formand og administrationen.

10.6 Alle generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemkommune. Ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af marts måned, såfremt forholdene tillader det. Generalforsamlingen kan, såfremt forholdene umuliggør fysisk fremmøde, afholdes skriftligt. Afgivelse af stemmer kan til enhver tid finde sted via fuldmagt, der skal afgives senest på datoen for generalforsamling kl. 12 på en af administrator udarbejdet stemmefuldmagt

## **§11**

### **Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling**

11.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 25% af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, eller når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

11.2. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt som ovenfor angivet med et varsel på mindst 1 og højst 2 uger. Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## **§ 12**

### **Dagsorden**

12.1. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens afgivelse af årsberetning
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og balance med påtegning ved revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af vedligeholdelsesplan og forslag om bidragstørrelse til grundfond
5. Behandling af indkomne forslag
6. Bestyrelsens forelæggelse af kommenteret driftsbudget for det kommende regnskabsår, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevis bidragsbetalinger
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af a: revisor  
b: administrator
11. Eventuelt

## **§ 13**

### **Stemmeret og stemmeregler**

13.1. Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

13.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. En beboer kan kun modtage én fuldmagt. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen. I generalforsamlingen kan yderligere deltage et medlems nærtstående slægtning eller

anden personlig rådgiver, bestyrelsens medlemmer, foreningens administrator, og revisor samt efter bestyrelsens bestemmelse, personale samt rådgivere.

13.3. Ved enhver afstemning ses bort fra de stemmer, der efter fordelingstal hviler på ejerlejlighed nr. 155 (fællescentret).

13.4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

13.5. Til beslutning om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer eller forbedringer (herunder ejerlejlighed nr. 155), af bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af det nævnte samt om optagelse af lån kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenterede på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

13.6. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

13.7. Vedtagelse af forslag om foreningens opløsning kræver tilslutning fra samtlige medlemmer.

13.8. Restancer med bidrag og andre medlemmerne lovligt pålagte betalingsforpligtelser medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, ligesom pågældende medlem ikke kan vælges til bestyrelsen.

## **§ 14**

### **Forhandlingsprotokol**

14.1. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 15**

### **Bestyrelsens sammensætning**

15.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer samt desforuden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

15.2. Valgbare er foreningens medlemmer, disses ægtefæller, registrerede partnere samt nærtstående slægtninge. Til posten som bestyrelsens formand kan endvidere vælges personer, som efter generalforsamlingens bestemmelse har en særlig tilknytning til foreningen.

15.3. Såfremt formanden fratræder eller af en anden grund ikke kan udøve sit hverv, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand, der fungerer indtil den kommende generalforsamling. Formanden vælges for to år ad gangen.

15.4. Bestyrelsen vælger i det første møde efter en ordinær generalforsamling en næstformand af sin midte.

15.5. Medlemmer af bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Første år vælges 2 for 1 år og 2 for 2 år. Der vælges 2 suppleanter hvert år som henholdsvis 1. suppleant og 2. suppleant.

15.6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

15.7. Genvalg til alle poster er muligt.

## **§ 16.**

### **Bestyrelsens opgaver**

16.1. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ansætte det for driften nødvendige personale, ligesom bestyrelsen kan nedsætte udvalg til løsning af særlige opgaver.

Til at bistå sig i øvrigt i tekniske, administrative, økonomiske eller juridiske anliggender kan bestyrelsen antage eksterne rådgivere.

16.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

*Stk. 1.* Bestyrelsen er ansvarlig for, at der udarbejdes budget, og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves kvartalsvis og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Bestyrelsen er desuden ansvarlig for udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen, samt husorden med almindelige husordensregler til godkendelse på en generalforsamling.

*Stk. 2.* Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

*Stk. 3.* Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

*Stk. 4.* Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til den administrative og økonomiske varetagelse af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Administrator må ikke være foreningens revisor.

## **§ 17.**

### **Bestyrelsesmøder**

17.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, samt når 2 af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

17.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

17.3. Beslutning træffes af mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens eller i hans forfald næstformandens stemme afgørende.

## **§ 18**

### **Bestyrelsesprotokol**

18.1. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

## **§ 19**

### **Bestyrelsesvederlag**

19.1. Bestyrelsesmedlemmer har krav på at få dækket direkte udgifter afholdt i hvervet. Generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsesmedlemmerne et vederlag.

## **§ 20**

### **Tegningsret**

20.1. Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af bestyrelsen.

20.2. Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til andre.

## **§21**

### **Regnskabsår**

21.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

## **§ 22**

### **Revision**

22.1. Årsrapporten underskrives af bestyrelsens medlemmer og påtegnes af revisor.

22.2. Årsrapporten revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Efter bestyrelsens bestemmelse kan der vælges en revisorsuppleant.

22.3. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret.

22.4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger, kontrollere alle beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

## **§ 23**

### **Revisionsprotokol**

23.1. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsrapporten skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

23.2. Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde. De tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med sine underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen i protokollen.

## **§ 24**

### **Kapitalforhold**

24.1. Det kan på en generalforsamling vedtages, at der - udover til grundfonden - skal ske henlæggelse til bestemte formål for eksempel fornyelser og forbedringer.

24.2. Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut. Det skal dog være administrationen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

## **§ 25**

### **Grundfond**

25.1. Til bestridelse af udgifter til renoveringer og aperiodiske vedligeholdelser er oprettet en grundfond, hvortil hvert enkelt medlem årligt skal bidrage med et beløb, der fastsættes på generalforsamlingen.

25.2. Grundfondens midler anbringes som anført i § 24. Eventuelt overskud på driften overføres ikke til grundfonden, medmindre det vedtages på generalforsamlingen.

25.3. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære og beløbsmæssigt mindre udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende bidragsbetalinger fra medlemmerne.

## **§ 26**

### **Budget**

26.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

## **§ 27**

### **Fællesudgifter m.v.**

27.1. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne tinglyste fordelingstal et årligt bidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den ordinære generalforsamling godkendte driftsbudget.

27.2. Det årlige bidrag betales månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

27.3. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på seneste ordinære generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

27.4. Efter godkendelse af årsrapporten på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

27.5. Varmeforsyning til ejerlejlighederne sker for den enkelte ejers regning.

Bestyrelsen antager en varmekontrollør, der årligt foranlediger, at der sker aflæsning af varmemålere og udarbejdelse af varmeregnskab. Til dækning af de løbende udgifter til varmforsyning, vedligeholdelse af varmecentral og andre faste anlæg m.v., opkræver bestyrelsen et af generalforsamlingen fastsat a' conto beløb hos hver ejerlejlighedsejer. Bestyrelsen sørger for, at der føres særskilt regnskab over a' conto indbetalinger og udgifter til varmforsyning.

Inden 8 uger efter varmeregnskabets afslutning foranlediger bestyrelsen, at der udsendes meddelelse om tilbagebetaling eller ekstra opkrævning til hver enkelt ejerlejlighedsejer.

27.6. Bestyrelsen sørger for, at ejendommens forsikringer svarer til nutidige forhold. Ejendommens ejerforsikring skal dække mindst glas og sanitet samt pludselig opstået skade på fast inventar. Den til forsikringen hørende selvrisko betales af beboeren undtaget ved indbrud.

27.7. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen indbetaling af et pligtigt bidrag eller anden ydelse er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr. Det skyldige beløb forrentes uden særligt påkrav fra den første dag i måneden efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

## **§ 28.**

### **Panteret**

28.1. Til sikkerhed for betaling af ethvert bidrag og i øvrigt for ethvert andet krav, som foreningen måtte få mod et medlem eller andre, der opholder sig i medlemmets lejlighed, herunder betaling af individuelle ydelser fra fællescentret eller udgifter ved et medlems misligholdelse, foranlediger medlemmet - ved det første salg af sin ejerlejlighed efter vedtagelse og tinglysning af nærværende vedtægter, udstedt og håndpantset til foreningen et ejerpantebrev med pålydende:

kr. 35.000,00 for så vidt angår ejerlejlighederne nr.:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 71, 72, 73, 74, 77, 82, 83, 84, 85, 88, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 og 154.

kr. 40.000,00 for så vidt angår ejerlejlighederne nr.:  
52, 55, 67, 70, 75, 78, 81, 86, 89, 92, 100, 103, 111 og 114,

kr. 45.000,00 for så vidt angår ejerlejlighederne nr.:  
51, 54, 66, 69, 76, 79, 80, 87, 90, 91, 101, 102, 112 og 113.

Ejerpantebrevet respekter de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer ingen pantegæld.

28.2. De anførte beløb er fastsat på grundlag af forbrugerprisindekset for januar 2004, 107,0 (2000=100) og reguleres i takt med eventuelle stigninger i dette indeks. Såfremt beregninger af forbrugerprisindekset ophører, skal reguleringen foretages på grundlag af det prisindeks, der efter oplysning fra Danmarks Statistik nærmest svarer til forbrugerprisindekset.

Såfremt en prisindeksberegning af et allerede udstedt ejerpantebrevs hovedstol måtte vise en stigning på mindst kr. 5.000,00, er sælger i den pågældende handel forpligtet til at foranledige, at det til foreningen håndpantatte ejerpantebrev forhøjes med det beregnede stigningsbeløb.

28.3. Ejerpantebrevet skal være foreningens administration eller bestyrelsen i hænde – tinglyst anmærkningsfrit - senest 3 måneder efter overtagelsesdagen i den pågældende overdragelse.

28.4. Ved det oven for nævnte første salg af en ejerlejlighed efter vedtagelse og tinglysning af nærværende vedtægter, skal det sælgende medlem være forpligtet til tinglysning af ejerpantebrev i henhold til ovenstående og - om muligt - til at foranledige, at pantaverne - for så vidt angår pantegæld, som overtages af køberen - respekterer nærværende vedtægter og det tinglyste ejerpantebrev. Ved senere salg skal sælger foranledige eventuel pristalsregulering af ejerpantebrevet i henhold til ovenstående.

## **§ 29**

### **Indvendig vedligeholdelse**

29.1. Den nødvendige indvendige vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejerlejlighedsejeren.

29.2. Ved indvendig vedligeholdelse forstås maling, hvidtning og tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, indvendigt murværk og indvendigt puds, den indvendige side af døre og vinduer, samt udskiftning af revnede og punkterede termoruder. Endvidere omfatter den indvendige vedligeholdelse alt lejlighedens udstyr, herunder hårde hvidevarer, elektriske installationer, vandhaner (men ikke varmerør og radiatorer), sanitetsinstallationer og tilgangs- og afløbsrør til fælles stammer. Ejere af stuelejligheder med haveareal til eksklusivt brug har tillige pligt til at vedligeholde disse haver.

29.3. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om nødvendigt søge fyldestgørelse ved tvangsrealisation i henhold til foreningens panteret, jfr. § 28. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår. Tilsvarende gælder grov forsømmelse af lejlighedsejeres havearealer til eksklusivt brug.

## **§ 30**

### **Udvendig vedligeholdelse**

30.1. Al anden vedligeholdelse og modernisering af bygninger og bygningsbestanddele, bygningstilbehør, installationer, fælles haveanlæg, parkeringspladser, veje og stier samt udendørs anlæg i øvrigt påhviler foreningen, og udgifter hertil anses som fællesudgifter.

30.2. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

30.3. Enhver lejlighedsejer er pligtig at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse m.v., som vedtages af generalforsamlingen.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, med mindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.

## **§ 31**

### **Misligholdelse**

31.1. Såfremt et medlem (eller beboer i medlemmets lejlighed) væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen har pålagt medlemmet, ved gentagne - og af bestyrelsen påtalte - krænkelser af f.eks. husordenen, hensynsløs adfærd overfor andre medlemmer, forsømt vedligeholdelse, jfr. §§ 29 og 30, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets eventuelle ægtefælle henholdsvis registreret partner fraflytter ejerlejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

31.2. Bestyrelsen er om nødvendigt berettiget til at lade medlemmet udsætte af ejerlejligheden med fogdens bistand.

31.3. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

## **§ 32.**

### **Påtaleret og lignende**

32.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og ethvert medlem.

32.2. Vedtægternes § 4.10 kan ikke ændres uden samtykke fra realkreditinstitutter, der er godkendt i henhold til gældende realkreditlovgivning.

## § 33

### **Tinglysning m.v.**

33.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr. nr. 5946 Udenbys Klædebo Kvarter, ejerlejlighederne nr. 1 - 155 inklusive.

33.2. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

33.3. Såfremt der måtte være uoverensstemmelser imellem nærværende vedtægter og vedtægterne af 18. september 1998, tinglyst den 27. november 1998, skal bestemmelserne i nærværende vedtægter anses at være gældende.

33.4. Nærværende vedtægter er foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 12. august 1998 og endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 25. august 1998 med ændringer, foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 24. maj 2004 og endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 1. juni 2004, og på ekstraordinære generalforsamlinger d. 16. november 2010 og 25. november 2010, og på ekstraordinære generalforsamlinger d. 21. juni 2021 og 24. juni 2021.

Hellerup, den 24. juni 2021

Bestyrelsen i Ejerforeningen Lundevangen