

Allonge til vedtægter tinglyst 8. marts 1977, således at foreningens vedtægter for fremtiden har følgende ordlyd:

Vedtægter

For

Ejerforeningen Virum Stationsvej 141-149

§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Ejerforeningen Virum Stationsvej 141-149", og foreningen har sit hjemsted i Lyngby-Taarbæk kommune.

§ 2. Formål og medlemskab

Nærværende vedtægter regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv.

Stk. 2. Ejerforeningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af følgende lejligheder i ejendommene matr. nr. 12 DR Virum By, Virum, har til formål at administrere den fælles ejendom og øvrige fælles anliggender for medlemmerne:

1. 141 A, st.th.	113	12/275
2. 145 A	93	8/275
3. 141 A, st.	64	4/275
4. 141 A, 1.tv.	36	4/275
5. 141 A, 1.th.	54	6/275
6. 141 B, st.tv.	45	5/275
7. 141 B, 1.tv.	45	5/275
8. 141 B, 1.th.	65	7/275
9. 141 C, st.tv.	54	6/275
10. 141 C, st.th.	45	5/275
11. 141 C, 1.tv.	47	5/275
12. 141 C, 1.th.	45	5/275
13. 141 D, st.tv.	45	5/275
14. 141 D, st.th.	47	5/275
15. 141 D, 1.tv.	45	5/275
16. 141 D, 1.th.	47	5/275
17. 141 E, st.tv.	45	5/275
18. 141 E, st.th.	45	5/275

19. 141 E, 1.tv.	45	5/275
20. 141 E, 1.th.	45	5/275
21. 141 F, st.tv.	47	5/275
22. 141 F, st.th.	45	5/275
23. 141 F, 1.tv.	47	5/275
24. 141 F, 1.th.	45	5/275
25. 143, stuen/kælder	154	15/275
26. 143, 1.tv.	51	6/275
27. 143, 1.th.	44	5/275
28. 145, stuen/kælder	195	15/275
29. 145, 1.tv.	46	5/275
30. 145, 1.th.	62	7/275
31. 147 (tidl. værksted, nu lejl. 31)	122	10/275
32. 149 A, st.tv.	45	5/275
33. 149 A, st.th.	47	5/275
34. 149 A, 1.tv.	45	5/275
35. 149 A, 1.th.	47	5/275
36. 149 B, st.tv.	45	5/275
37. 149 B, st.th.	45	5/275
38. 149 B, 1.tv.	45	5/275
39. 149 B, 1.th.	45	5/275
40. 149 C, st.tv.	45	5/275
41. 149 C, st.th.	45	5/275
42. 149 C, 1.tv.	45	5/275
43. 149 C, 1.th.	45	5/275
44. 149 D, st.tv.	47	5/275
45. 149 D, st.th.	45	5/275
46. 149 D, 1.tv.	47	5/275
47. 149 D, 1.th.	45	5/275

Stk. 3. Ejerne af de i stk. 2 nævnte ejerlejligheder har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder, når det pågældende medlems skøde foreligger tinglyst uden anden præjudicerende retsanmærkning end tinglysningskontorets bemærkning om, at lånene ikke er opdelt, respektive relaxeret og med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Stk. 4. Nye ejere overtager pligt til at betale enhver gæld som tidligere ejer i kraft af sit medlemskab har eller får over for ejerforeningen, herunder bl.a. pligt til efterbetaling af varme, hvis varmeregnskab måtte vise, at der er betalt for lidt i a conto varme bidrag.

Stk. 5. Ved generalforsamlingsbeslutning af den 29. januar 2007 og 7. juni 2010 er det vedtaget, at ejeren af lejlighed 31 på nærmere aftalte betingelser har en ret til at etablere 6 beboelseslejligheder. Der ændres ikke på fordelingstallet, og de 6 lejligheder skal således i alt have et fordelingstal på 10/275. Hver lejlighed skal dog bidrage med fællesudgifter i forhold til fordelingstal på 10/325.

§ 3. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er bestyrelsens beslutninger om vedligeholdelse, jf. § 10, stk. 2. Begæring om indbringelse for generalforsamlingen har opsættende virkning for den truffne afgørelse.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 3/5 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor på en generalforsamling, hvor mindst 3/5 af stemmerne er repræsenteret. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/5 af de repræsenterede stemmer på en generalforsamling, hvor mindre end 3/5 af stemmerne er repræsenteret, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger. På denne ekstraordinære generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 3/5 af de repræsenterede stemmer.

§ 4. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af oktober måned.

Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse
- 5) Forslag fra bestyrelsen, jf. § 5
- 6) Forslag fra medlemmer, jf. § 5
- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer
- 8) Valg af suppleant til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor
- 10) Eventuelt

Stk. 2. Når bestyrelsen har udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan eller ændringer til en af generalforsamlingen godkendt vedligeholdelsesplan, skal denne forelægges generalforsamlingen til godkendelse, og forelæggelsen skal være omfattet af dagsordenen for generalforsamlingen, jf. stk. 1.

Stk. 3. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel. Årsregnskab og budget udsendes så vidt muligt sammen med indkaldelsen og ellers senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 4. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 5. Forslag

Bestyrelsen og ethvert medlem har ret til at få forslag behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag fra medlemmer til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest den 1. september.

Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

§ 6. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i § 3, stk. 4, nævnte situationer - når:

- 1) bestyrelsen finder anledning dertil
- 2) det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 25 pct. af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller,
- 3) en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 7. Adgang til generalforsamlingen, stemmeret og fuldmagt

Adgang til ordinær og ekstraordinær generalforsamling har foreningens medlemmer og administrator, samt efter bestyrelsens invitation: foreningens revisor, ejendommens varmemester samt sagkyndige.

Stk. 2. Ethvert medlem har stemmeret. Hvert fordelingstal giver en stemme. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, hvis medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Fuldmagten skal medbringes til generalforsamlingen.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i og tager ordet på generalforsamlingen.

§ 8. Dirigent og referent

Generalforsamlingen vælger efter forslag fra bestyrelsen en dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne hurtigst muligt og senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 9. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af tre medlemmer. Desuden vælges en suppleant. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleant er kun ejerforeningens medlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer og suppleant afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand. Som formand kan alene vælges et medlem, der bor i ejendommen, jf. § 2.

Stk. 4. Ved et bestyrelsesmedlems varige forfald, eller meddelelse om ikke at kunne deltage i bestyrelsesarbejdet i en sammenhængende periode på mindst 12 uger, indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen.

Findes ingen suppleant, supplerer bestyrelsen sig selv.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 10. Bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen varetager ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 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 fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift jf. § 11.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af et bestyrelsesmedlem, så ofte der findes anledning dertil, samt når et medlem af bestyrelsen

begærer det. Indkaldelsen skal indeholde tid og sted for mødets afholdelse samt dagsorden for mødet.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere et medlem af bestyrelsen er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen lader udarbejde referat af bestyrelsesmøderne. Referatet udsendes senest fire uger efter bestyrelsesmødet til bestyrelsesmedlemmerne.

Stk.9. Suppleanten kan efter bestyrelsens bestemmelse deltage i bestyrelsesmøderne. Suppleanten har ikke stemmeret.

Stk.10. Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

§ 11. Driftsøkonomi og formueforhold

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomiske henseender alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Stk. 2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Stk. 3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i et godkendt dansk pengeinstitut.

§ 12. Administrator

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift, jf. § 10, stk. 4.

Stk. 2. Bestyrelsen indgår en kontrakt med administrator, der omhandler administrators forpligtelser, herunder administrators forpligtelse til at modtage medlemmernes ydelser til foreningen og afholde de fornødne udgifter vedrørende ejendommens drift.

Stk. 3. Administrator kan efter bemyndigelse fra bestyrelsen eller ved fuldmægtig handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Sk. 4. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 13. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og mindst et andet medlem af denne.

§ 14. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 15. Regnskab

Ejerforeningens regnskabsår er 1. juli - 30. juni.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 16. Fordelingstal og hæftelse

Til hver lejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser. Det til en ejerlejlighed knyttede fordelingstal er anført i § 2.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens formue, herunder de i § 26 omhandlede sikkerhedsstillelser. Medlemmerne hæfter subsidiært personligt efter fordelingstal, principalt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

Stk. 3. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for lejlighedens forpligtelser over for ejerforeningen, uanset om disse forpligtelser er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 17. Ejerforeningsbidrag

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal et bidrag, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af det udarbejdede budget. Bidraget opkræves med passende varsel af administrator og forfalder til betaling d. 1. i betalingsmåneden.

Stk. 2. Hvis det stk. 1 nævnte bidrag ikke betales rettidigt, kan der opkræves et rykkegebyr i overensstemmelse med almindelige regler.

§ 18. Fælles ejendomsret

Fælles ejendomsret omfatter ejendommens

- grund,
- fundament,
- ydermure,
- tage,
- kælderrum,
- opgangsdøre,
- døre til lejligheder undtaget dørlåse og håndtag,
- trapper,
- varmeanlæg med radiatorer i fællesrum,
- vaskerianlæg,
- dørtelefonanlæg,
- etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner,
- rørføringer, ledninger, stik, tekniske og sanitære installationer af enhver art, herunder el, gas, vand og varmeinstallationer, som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder samt lodrette vand- og forsyningsrør, indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder,
- hegn samt
- berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold

Stk. 2. Fælles ejendomsret uanset stk. 1 ligeledes vandrette cirkulationsrør, som er beliggende inden for de enkelte ejerlejligheder, og som er en del af ejendommens fælles forsyningsledninger.

Stk. 3. Hver lejlighed har brugsret til et af de i stk. 1 nævnte kælderrum efter bestyrelsens anvisning.

Stk. 4. Bestyrelsen kan beslutte, at de kælderrum som ikke fordeles i henhold til stk. 3, kan stilles til rådighed for lejlighederne, ejere såvel som lejere mod betaling af et depositum og månedligt bidrag, som fastsættes af bestyrelsen. Fordelingen af kælderrum sker på grundlag af en af bestyrelsen udarbejdet venteliste. Beboerens og ejerforeningens opsigelse af lejekontrakten vedrørende et kælderrum kan ske med en måneds varsel til den 1. i en måned.

Stk. 5. Ejerne af stuelejlighederne Virum Stationsvej nr. 141 A st. th. (ejerlejlighed nr. 1), 143, stuen (ejerlejlighed nr. 25), 145, stuen (ejerlejlighed nr. 28), 147, st.tv. (ejerlejlighed nr. 31), 147, st.th. (ejerlejlighed nr. 48), 149 A, st.tv. (ejerlejlighed nr. 32), 149 A, st.th. (ejerlejlighed nr. 33), 149 B, st.tv. (ejerlejlighed nr. 36), 149 B, st.th. (ejerlejlighed nr. 37), 149 C, st.tv. (ejerlejlighed nr. 40), 149 C, st.th. (ejerlejlighed nr. 41), 149 D, st.tv. (ejerlejlighed nr. 44) og 149 D, st.th. (ejerlejlighed nr. 45), kan leje et nærmere afgrænset stykke have, beliggende ud for de ovennævnte lejligheder,

mod betaling af et månedligt bidrag til ejerforeningen, som fastsættes af bestyrelsen. Lejer af arealer er forpligtet til, at arealet fremstår i pæn og nydelig stand. Der kan opsættes levende hegn og plankeværk i henhold til bestemmelserne i lokalplanen. Ejerne kan opsiges lejekontrakten vedrørende et haveareal med 1 måneds varsel til den 1. i en måned. Ved opsigelse af kontrakten om haveareal eller ved udløb af kontraktperioden, skal ejer for egen regning bringe det afgrænsede stykke have tilbage til oprindeligt udseende, således at haven ikke fremstår som tilhørende den pågældende lejlighed. Lejekontrakt for haveareal udstedes fra ejerforeningen som løbende kontrakt på 10 år af gangen, i denne periode er lejeaftalen uopsigelig fra ejerforenings side, med mindre havearealet misligholdes væsentligt.

Stk. 6. Ejerne af lejlighederne Virum Stationsvej 141-147 (ejerlejlighed 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, 48, 49, 50, 51 og 52) har ret til for egen regning, at etablere altan ud for egen beboelse. Ved etablering af altan, opnår den enkelte lejlighedsejer eksklusiv brugsret til altanen. Altanens areal skal ikke medgå i fordelingstal, hvorfor fordelingstallet forbliver uændret ved etablering af altan. Retten til opførelse af altan er betinget af, at den enkelte ejer selv forinden altanen opsættes indhenter tilladelse, attester og iagttager sig regler for opførelse af altan i henhold til lokalplanen, bygningsreglementer mv. Altanens størrelse, udseende mv. skal følge de retningslinjer bestyrelsen for ejerforening udarbejder.

§ 19. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alt, hvad der er undergivet fælles ejendomsret, jf. § 18 om fælles ejendom. Vedligeholdelse og fornyelse af elevator betales alene af de lejligheder, der er udstykket fra ejerlejligheden 31, og som elevatoren kan betjene.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene maling og tapetsering, men også vedligeholdelse af fx:

- gulvbelægning,
- gulvbrædder
- lofter,
- indvendige døre,
- indvendige dele af vinduer og altandøre, herunder håndtag. Opmærksomheden henledes på, at der bør udluftes ofte og at angreb af skimmelsvamp forårsaget af manglende udluftning ikke påhviler ejerforeningen, men ejeren selv
- egne dørlåse, og
- ejerlejlighedens udstyr, herunder el- ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, afløbsrør, gasrør samt vandrette vand og forsyningsrør, bortset fra de i § 18, stk. 2, nævnte cirkulationsrør.

Stk. 3. Ejerforeningen foretager udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattende af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt, jf. § 18. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang, dog er der ikke pligt til retablering efter indgreb, som har været nødvendige som følge af, at der ikke er adgang til fælles forsyningsledninger og fælles installationer.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i den pantstiftende sikkerhedsstillelse, der er lyst i lejligheden, jævnfør § 26.

Stk. 5. Medlemmerne er berettiget til i fornødent omfang med myndighedernes skriftlige samtykke at foretage ændringer og forbedringer af lejlighederne i det omfang, det ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne.

Stk. 6. Opstår der i forbindelse med et medlems vedligeholdelse og fornyelse af dennes ejerlejlighed, jf. stk. 2, skader hos andre medlemmer eller på fælles ejendom, er medlemmet forpligtet til uden unødigt ophold at få foretaget udbedring af skaderne. Hvis medlemmet ikke uden unødigt ophold får udbedret skaderne, kan bestyrelsen skriftligt fastsætte en frist for udbedringen. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantsette ejerpantebrev og/ eller ejerforeningens panteret i den pågældende lejlighed, jf. § 26.

Stk. 7. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 20. Fællesudgifter

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem det af medlemmerne påhvilende bidrag, jf. § 17, er alle udgifter vedrørende fællesskabet, herunder ejendomsskatter og afgifter, el, vand og varmeudgifter vedrørende den fælles ejendom, udgifter til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administrator, revisor og udgifter vedrørende bestyrelsen.

§ 21. Varme- og varmtvandsanlæg

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning.

Stk. 2. Varmeregnskab opgøres hvert år efter aflæsning af de på radiatorerne installerede målerenheder.

§ 22. Husorden

Samtlige beboere er forpligtede til at respektere den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

Stk. 2. Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen.

§ 23. Erhvervsdrift

Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne uden tilladelse fra bestyrelsen.

Stk. 2. Dog har lejligheder med tilladelse fra før disse vedtægters vedtagelse fortsat en gældende tilladelse.

§ 24. Misligholdelse

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Følgende vil blive betragtet som grov misligholdelse:

- gentagen overtrædelse af husordenens regler om støj
- gentagne tilfælde af opførsel som medfører økonomisk tab for ejerforeningen
- hærværk eller bevidst ødelæggelse af eksempelvis vaskemaskiner, tørretumbler, lamper, m.m.
- gentagne tilfælde af manglende vedligeholdelse, der påvirker øvrige lejligheder, fx manglende kontrol med og indsats overfor skadedyr i lejligheden og ejendommen, fx rotter, borebiller, el.lign., samt fugt der breder sig til træværk i eksempelvis tagkonstruktionen)
- at man undlader at skaffe sig af med et husdyr på trods af bestyrelsens afgørelse herom og i henhold til berettigede klager fra omkringboende.

§ 25. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed skal bestyrelsens samtykke indhentes.

§ 26. Panteret og sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten skal ved overdragelse af en ejerlejlighed efter nærværende vedtægters oprettelse tinglyses pantstiftende for et beløb, der udgør den pågældende lejligheds fordelingstal tæller

ganget med 6.000 kr. dog maksimalt 50.000 kr. i alt til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 19, stk. 4.

Ændringen af det pantstiftende beløb fra de nuværende 30.000,- pr. lejlighed til 6.000,- pr. fordelingstal, dog maksimalt 50.000 kr. i alt træder i kraft ved 1. gangs salg af en lejlighed EFTER vedtagelsen af disse vedtægter på generalforsamlingen den 1. marts 2010.

Stk. 2. Bestyrelsen eller ejerforeningens administrator bemyndiges til, når ejerforeningens pantstiftelse, jf. stk. 1, har fået førsteprioritet i den enkelte ejerlejlighed, at kvittere til aflysning af eventuelle i den pågældende ejerlejlighed udstedte ejerpantebreve, der har ligget til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende.

Stk. 3. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de panthæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 27. Kommunikation

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

Stk. 2. Medlemmer skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses som korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmeside/internettet.

Stk. 4. Bestyrelsen og administrator har, uanset stk. 1 – 3, ret til at give meddelelser mv. med post, ligesom den enkelte ejer kan meddele bestyrelsen og administrator at ejer ikke ønsker digital post.

Således vedtaget på generalforsamlingen i "Ejerforeningen Virum stationsvej 141-149" den 25. oktober 2016 og 10. oktober 2017.

Nærværende tillæg til foreningens vedtægter begæres tinglyst på hovedejendommen matr.nr. 12 DR Virum By, Virum og på de underliggende ejerlejligheder med ejerlejlighedsnr. 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, 51 og 52.

Foreningens vedtægter er i forvejen ved tinglysning den 8. marts 1977 og ved tillæg tinglyst den 11. august 2000 lyst pantstiftende i hver lejlighed for kr. 30.000,-. Ved fremtidige ejerskifter skal beløbet reguleres, således at beløbet bliver på kr. 6.000,- pr. fordelingstal, dog maksimalt kr. 50.000,-.