



J.nr. 3002129

VEDTÆGTER
for
Ejerlejlighedsforeningen
"Lyngborghave 48-52"

§ 1
Navn og formål

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52" og dens formål er at administrere ejendommen matr. Nr. 123 cd m.fl. af Birkerød by, Bistrup sogn, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

§ 2
Kapitalforhold

Stk. 1

Til dækning af foreningens udgifter og forpligtelser betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne udarbejdet driftsbudget, som godkendes på medlemsmøde senest den 15. december. Mødet indkaldes med mindst 14 dages varsel. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære ydelser.

Stk. 2

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis eller kvartalvis forud efter bestyrelsens bestemmelse.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00.

Stk. 3

Til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen har eller måtte få på et medlem, herunder bl.a. medlemsbidrag, varmebidrag og udgifter forårsaget af misligholdelse af medlemsforpligtelserne, er ethvert nyt medlem i forbindelse med ejerskifte efter datoen for tinglysning af nærværende vedtægtsændring forpligtet til at lade tinglyse et ejerpantebrev for kr. 20.000, skriver tyvetusinde 00/100. Ejerpantebrevet skal henligge i ejerforeningen som håndpant.

Ejerpantebrevet skal klausuleres således, at beløbet er fastsat med udgangspunkt i nettoprisindekset for oktober 1995 (298,5) og reguleres én gang om året hver den 1. januar – første gang den 1. januar 1997 – på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset fra oktober til oktober.

Panteretten respekterer de pr. datoen for tinglysning af nærværende vedtægtsændring tinglyste foranstående pantehæftelser og rykker op efter disse, for så vidt som de efter deres indhold afdrages og/eller til et forud angivet tidspunkt indfries.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Såfremt et nyt medlem i forbindelse med ejerskifte efter datoen for tinglysning af nærværende vedtægtsændring ikke lader tinglyse pant som anført i ovennævnte stykke, kan ejerforeningen lyse pantsikkerheden på medlemmets vegne.

Udgifter i den anledning, herunder til advokat, stempel og tinglysning, afholdes af medlemmet.

§ 3

Foreningens medlemmer:

Alle ejere af lejligheder i forannævnte ejendom er medlemmer af foreningen. Medlemskabet indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 4

Rettigheder og forpligtelser

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter fordelings-tal.

§ 5

Vedligeholdelse, varme- og varmtvandsanlæg

Stk. 1

Foreningen foretager udvendig vedligeholdelse, som omfatter murværk, tag, hoveddøre, vinduer, altaner, alle fællesarealer m.v. samt vedligeholdelse af fællesrum, herunder indgangspartier, trappeopgange og diverse kælderrum. Foreningen varetager ligeledes vedligeholdelse af alle fælles installationer, herunder hovedledninger, vand- og varmerør, faldstammer, aftrækskanaler m.v., uanset om disse er ført gennem de enkelte lejligheder.

Stk. 2

Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne påhviler de respektive ejere og omfatter ikke alene maling, hvidtning og tapetsering, men også reparationer og fornyelse af gulve, døre og alt udstyr i lejlighederne, herunder el-installationer, radiatorer, vandhaner samt vand- og varmerør i det omfang disse rør er uden betydning for fællesrørens funktion.

Stk. 3

Udvendig maling af vinduer og af indgangsdøre til lejlighederne kan efter bestyrelsens valg ske enten ved foreningens foranstaltning eller ved at det pålægges den enkelte lejlighedsejer at lade arbejdet udføre for egen regning, efter de af bestyrelsen udarbejdede retningslinjer og inden en af bestyrelsen fastsat tidsfrist. Udføres arbejdet ikke inden fristens udløb, eller udføres det ikke i overensstemmelse med de givne retningslinjer, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for ejerens regning.

Stk. 4

I forbindelse med den udvendige maling af vinduerne er ejerlejlighedsejerne pligtige til at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, såfremt dette efter bestyrelsens skøn er påkrævet.

Stk. 5

Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen i det omfang den af foreningen tegnede alm. Grundejerforsikring dækker.

Stk. 6

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

Stk. 7

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud afgiven meddelelse til bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver. Kun farver, som er godkendt af bestyrelsen, må benyttes.

Stk. 8

Hvis en lejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrel-

sens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 6

Varme- og varmtvandsanlæg

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning.

§ 7

Ejerlejlighedernes omfang, benyttelse og ombygning

Stk. 1

En ejerlejlighed omfatter det areal, der er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur, mur mod fællesarealer, halvdelen af nabomur og eventuelt altanareal, således som det er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det hermed fulgte kort over ejerlejlighederne.

Stk. 2

Til alle lejlighederne hører endvidere et kælderrum. Lejlighederne 1-27 kan frit bytte kælderrum. Til lejlighed nr. 28 hører et lille kælderrum, idet det egentlige kælderrum er indlemmet i lejligheden.

Stk. 3

Alle rum, som ikke hører til de enkelte lejligheder, og grunden er fællesejendom, hvortil alle ejerne har adgang. Generalforsamlingen kan dog ved kvalificeret flertal, jf. §13, stk. 4, bestemme, at lejlighed nr. 28 på nærmere fastsatte vilkår får enebenyttelsesret til det ca. 100 m² store afgrænsede og forsænkede areal mod vest ud for lejlighed nr. 28. Denne enebenyttelsesret kan maksimalt gives for 10 år ad gangen.

§ 8

Stk. 1

Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse og kun for én familie. Udlejning af enkelte værelser må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelse i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Stk. 2

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

§ 9

Stk. 1

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i den omfang dette ikke er til gene for medejerne. Nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog kan det på en generalforsamling bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig til at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Stk. 2

Lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Stk. 3

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug. Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelastet de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdende passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

§ 10

Stk. 1

Enhver lejlighedsejer er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde. For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes, at husdyr må holdes i mindre omfang, og således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Stk. 2

Lejlighedsejerne er pligtige til at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets drift, hvis et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Stk. 3

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

§ 11

Misligholdelse

Stk. 1

Såfremt et medlem ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren, og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejeren, uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Dette gælder specielt lejelovens bestemmelser om udeblivelse med betaling, der kommer til anvendelse, med mindre ejeren på anfordring inden 8 dage har indbetalt beløbet.

Stk. 2

Såfremt lejligheden er udlejet, er lejeren pligtig til at betale huslejen til foreningen med frigørende virkning over for ejeren, såfremt foreningen kræver dette. Foreningen afregner over for ejer, således at restance afregnes forlods, og derefter afregnes løbende fællesomkostningsbidrag, medens restbeløb afregnes til ejeren.

§ 12

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart i foreningens anliggender og kan stævnes som sådan for alle fælles forpligtelser. Retten i Lyngby skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmerne indbyrdes og foreningen og dens medlemmer.

§ 13

Generalforsamlingen

Stk. 1

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

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 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 28 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 14

Stk. 1

Hvert år afholdes inden 15. april ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Formandens beretning om det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.

4. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.
5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisorer og suppleanter for disse.
8. Eventuelt.

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 15

Stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Stk. 2

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Det nærmere indhold af dagsordenens punkt 3 skal bekendtgøres senest 7 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 3

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring herom skal være indgivet til bestyrelsens formand senest 9 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 16

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 17

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2

Der udarbejdes referat over de på generalforsamlingen truffede beslutninger. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 18

Bestyrelsen

Stk. 1

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer.

Stk. 2

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4

Bestyrelsen vælger af sin midte en næstformand og efter behov en kasserer.

Stk. 5

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

§ 19

Stk. 1

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggende. Bestyrelsen tegner fornødne forsikringer, dog mindst brandforsikring og kombineret grundejerforsikring.

Stk. 2

Bestyrelsen foranlediger, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

Stk. 3

Generalforsamlingen kan pålægge bestyrelsen at antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift.

§ 20

Stk. 1

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2

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

Stk. 3

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Ved afstemninger anføres stemmefordeling.

§ 21

Tegningsret

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

§ 22

Revision

Stk. 1

Ejerforeningens regnskab revideres af en eller to revisorer, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal skal revisionen foretages af en statsautoriseret revisor.

Stk. 2

Revisorer afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

§ 23
Årsregnskab

Stk. 1

Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2

Det er bestyrelsens ansvar at få udfærdiget årsregnskabet. Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

§ 24

Nærværende vedtægter erstatter de pr. 19.08.1983 med tillæg af 29.04.1996 tinglyste vedtægter, som samtidig begæres afløst.

§ 25

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. Nr. 123 Cd, Birkerød by, Bistrup sogn.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.