

Vedtægter

for Ejerlejlighedsforeningen Jægerhaven

Indhold

Vedtægter	1
Indhold	1
§ 1 Navn	1
§ 2 Hjemsted og værneting	1
§ 3 Formål	2
§ 4 Medlemskab	2
§ 5 Generalforsamling	3
§ 7 Forslag	4
§ 9 Stemmeret og fuldmagt	4
§ 10 Dirigent og referat	5
§ 11 Bestyrelsen	5
§ 12 Bestyrelsens opgaver	5
§ 13 Administration	6
§ 14 Tegningsret	6
§ 15 Årsregnskab	7
§ 16 Revision	7
§ 17 Kapitalforhold	7
§ 18 Grundfond	8
§ 19 Budget og medlemsbidrag	8
§ 20 Sikkerhed for krav ved ejerpantebrev	9
§ 21 Indvendig og udvendig vedligeholdelse	10
§ 22 Forsømmelse af vedligeholdelsespligt	11
§ 23 Medlemmers ret til at foretage forbedringer og ændringer	11
§ 24 Altaninddækning	12
§ 26 Udlejning	13
§ 27 Ordensforskrifter	13
§ 28 Påtaleret	14
§ 29 Tinglysning	14

§ 1 Navn

Foreningens navn er Ejerforeningen Jægerhaven, beliggende Jægersborgvej 102-128, 2820 Gentofte

§ 2 Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.

Foreningens værneting er Retten i Lyngby for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3 Formål

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 5 aq, 5 ar, 5 ax, 5æ Vangede, Jægersborg, beliggende Jægersborgvej 102-128 og at varetage medlemmernes fælles interesser, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægt at:

1. Opkræve fællesbidrag,
2. Betale fællesudgifter,
3. Tegne sædvanlige forsikringer,
4. Sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet
5. Sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 4 Medlemskab

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejer overtager lejligheden. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på dispositionsdagen.

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

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med at den nye ejer indtræder. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i ejendommen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne i øvrigt solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til den enkelte lejligheds tinglyste fordelingstal.

§ 5 Generalforsamling

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede i foreningen - såvel efter antal som efter fordelingstal - stemmer herfor.

Såfremt forslaget ikke vedtages efter denne bestemmelse, indkaldes til ny generalforsamling senest to uger efter, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Bestyrelsen kan beslutte, at lejerne kan deltage i generalforsamlingen uden stemmeret, men med taleret under nogle af dagsordenens punkter. Beslutningen skal fremgå af indkaldelsen.

§ 6 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af oktober måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år.
6. Forslag, jfr. § 7
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleant(er).
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal indeholde:

1. Tid og sted for generalforsamlingen
2. Dagsorden
3. Årsregnskab for det forløbne år

4. Forslag til endeligt budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år.
5. Hvorvidt lejerne kan deltage med taleret, og i givet fald i hvilket omfang.

§ 7 Forslag

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

Forslag til behandling på den ordinære generalforsamling skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest ultimo august.

Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 8 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i § 5, 4. afsnit, og § 11, 5. afsnit, nævnte situationer, når

- bestyrelsen finder anledning dertil
- mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer - efter antal eller efter fordelingstal - begærer et emne behandlet
- en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden og med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 9 Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret efter det tinglyste fordelingstal. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever samt af en myndig person eller et medlem af ejerforeningens bestyrelse, til hvem medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at det pågældende medlem deltager i generalforsamlingen.

§ 10 Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger sin dirigent inden generalforsamling påbegyndes. Der udarbejdes referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og fremsendes til samtlige medlemmer senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11 Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen 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 med bopæl i Jægerhaven. Der kan kun vælges en repræsentant pr. ejerlejlighed.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer vælges hvert andet år.

Suppleanter vælges hvert år. Den suppleant der opnår flest stemmer er 1. suppleant.

Genvalg kan finde sted.

Afgår formanden i valgperioden indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor nyvalg skal finde sted.

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

Bestyrelsen vælger på det første bestyrelsesmøde efter den ordinære generalforsamling en næstformand. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 12 Bestyrelsens opgaver

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler således bl.a. bestyrelsen at sørge for:

1. God og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder at sørge for at der sker forsvarlig opkrævning af fælles bidrag og betaling af fælles udgifter.
2. Tegne sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring, grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring.
3. Sikre renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet. Forbedringer, der ikke er krævet i love, bekendtgørelser m.v., kan ikke udføres i forbindelse med vedligeholdelse og fornyelse uden generalforsamlingsbeslutning.
4. Bestyrelsen har ret til at opkræve udgiften til bortskaffelse af affald, der uretmæssigt placeres på fællesarealerne hos den herfor ansvarlige beboer. Beløbet opkræves via fællesudgifterne.
5. Bestyrelsen drager omsorg for, at der udarbejdes budget, og at der føres forsvarligt regnskab over ejerforeningens indtægter og udgifter.
6. Bestyrelsen udarbejder ejendommens vedligeholdelsesplan, husorden og almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
7. Det påhviler bestyrelsen at indgå administrationsaftale med den på generalforsamlingen valgte administrator.
8. At have den løbende kontakt med ejerforeningens administrator

§ 13 Administration

Administrator vælges af generalforsamlingen.

Opsigelse af administrationen kan ske gensidigt med 3 måneders varsel til den 1. i en måned:

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

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører en forsvarlig bogføring under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

§ 14 Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og næstformanden for bestyrelsen, eller - i formandens forfald - af næstformanden for bestyrelsen og et andet bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 15 Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er 1. juli til 30. juni.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab påtegnes af dirigenten.

§ 16 Revision

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

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

§ 17 Kapitalforhold

Ejerforeningen afholder alle udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommens fælles bestanddele og fælles forhold.

Ethvert medlem indbetaler efter fordelingstal et beløb til dækning af fællesudgifter i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget. Endvidere betaler hver ejer á conto varme- og vandforbrug til ejerforeningen. Sidstnævnte fastsættes på baggrund af lejlighedens forbrug i forrige varmeregnskabsår jfr. § 19

De af ejerne indbetalte beløb skal dække udgifter til drift og vedligeholdelse og fornyelse af samtlige fælles rettigheder, herunder forrentning og afdrag på fælles lån samt foreningens forpligtelse til at indbetale á conto varme- og vandbidrag til leverandørerne.

Opgørelsen over alle udgifter ved ejendommens drift og vedligeholdelse forelægges ved den ordinære generalforsamling i foreningens årsrapport. Årets resultat overføres til næste år.

§ 18 Grundfond

Til dækning af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring har foreningen en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden, hverken mens ejerforholdet består eller efter ejerforholdets ophør.

I forbindelse med salg af ejerlejlighed kan der ikke gøres krav på andel af grundfondshenlæggelserne.

Vedtagelse af grundfondshenlæggelse med større beløb end det ovenfor anførte, kan vedtages af generalforsamlingen med almindeligt stemmeflertal efter fordelingstal.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling, dog er bestyrelsen berettiget til at anvende grundfondens midler i nødstilfælde.

Ifald bestyrelsen i sådanne nødstilfælde anvender grundfondsmidler, er bestyrelsen forpligtet til at underrette samtlige ejere herom

§ 19 Budget og medlemsbidrag

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget over foreningens forventede udgifter, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne tinglyste fordelingstal et beløb til dækning af fællesudgifter, jf. § 17. Størrelsen fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af generalforsamling godkendte driftsbudget.

Fællesudgifter og á conto forbrug betales månedsvis forud for 1/12 af det godkendte budget. Det samlede beløb forfalder til betaling hver den 1. i måneden.

Til dækning af uforudsete nødvendige udgifter kan bestyrelsen indstille til vedtagelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, at der opkræves et beløb, jf. det pro rata ansvar der fremgår af § 4, sidste afsnit. Bestyrelsen er herudover 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 sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varmeforsyningen er en fælles udgift, som fordeles i forhold til forbrug. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler á conto et beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af

udgifterne jf. § 17 Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Vandforbruget er en fælles udgift, som fordeles i henhold til fordelingstal. Ved montering af vandmålere i ejerlejlighederne, indbetaler ejer á conto et beløb til dækning af pågældende ejers andel af udgifterne. Forbruget opgøres efter installation af vandmålere ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hver enkelt ejerlejlighedsejer.

Varmeregnskab aflægges én gang årligt. Mer eller mindre forbrug i forhold til opkrævede á conto beløb afregnes ved førstkomende opkrævning af fællesudgifter efter regnskabet er fremsendt til ejerne.

Vandregnskabet indgår indtil separate målere er opsat i foreningens samlede regnskab. Når separate målere er opsat afregnes forbrug i overensstemmelse med reglerne for varmemeforbrug.

§ 20 Sikkerhed for krav ved ejerpantebrev

For de bidrag og forpligtelser, der er nævnt i vedtægter og i øvrigt for ethvert krav med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få på et medlem, samt til sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter, tilvejebringes senest i forbindelse med førstegangssalg sikkerhed i form af udstedelse af ejerpantebrev stort kr. 59.000,00, rente 5 % p.a. pr. ejerlejlighed.

Ejere af de på nuværende tidspunkt allerede førstegangssolgte ejerlejligheder, hvor ingen form for pantsikkerhed i relation til ejerforeningen er tinglyst, er forpligtet til at foranledige tinglyst ejerpantebrev på kr. 59.000,00, rente 5 % p.a., ved førstkomende ejerskifte efter tinglysning af nærværende vedtægter.

Såfremt der i en lejlighed allerede måtte være tinglyst ejerpantebrev eller pantstiftende deklaration for et beløb, mindre end kr. 59.000,00 til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende er køber, i forbindelse med overtagelsen af en lejlighed, forpligtet til at forhøje ejerpantebrevet til kr. 59.000,00.

Ejerpantebrevene underpantsettes til ejerforeningen.

Ejerpantebrevene respekterer de pr. udstedelsesdagen lyste servitutter og byrder.

Ejerforeningens sikkerhed tinglyses med førstprioritets panteret i hver lejlighed.

Samtlige omkostninger ved ejerpantebrevets udstedelse, tinglysning og transportpåtegning i tilfælde af ejerskifte afholdes af den nye ejer.

§ 21 Indvendig og udvendig vedligeholdelse

Ejerlejlighedsejerne er forpligtede til at foretage al indvendig vedligeholdelse inde i ejerlejligheden inklusiv hoveddøren.

Det betyder, at ejer har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a.

- maling, tapetsering,
- gulve, døre,
- låse, nøgler,
- Indvendigt træværk, murværk og puds,
- alt lejlighedens udstyr, herunder køkken og bad,
- elektriske installationer, stikkontakter, relæ og sikringer,
- radiatorer inklusive termostater og ventiler samt varmemålere, der flyttes i forbindelse med skift af radiatorer,
- vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

Ejers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde. Indvendig vedligeholdelse af vinduer, altandøre og franske døre påhviler den enkelte ejer. Det er ikke tilladt at male murværket på indersiden af altanerne.

Udskiftning af vinduer, altandøre og franske døre i den enkelte ejerlejlighed, herunder udvendig vedligeholdelse, foretages af ejerforeningen som afholder udgiften hertil, herunder udgiften til fugning.

Udvendig maling af træ- og murværk sker på foreningens foranledning, i henhold til den til enhver tid gældende vedligeholdelsesplan.

Ejer må i særlige tilfælde, hvor ekstraordinær vedligeholdelse vurderes påkrævet, for egen regning iværksætte maling af udvendigt træværk på døre, vinduer og hoveddøre i overensstemmelse med bestyrelsens anvisninger om farvevalg.

Bestyrelsen kan give tilladelse til, at vinduer og franske altandøre udskiftes for ejers regning, hvis ejer ønsker dette af miljø eller støjmæssige årsager. Udskiftning skal ske i overensstemmelse med de på hjemmesiden beskrevne retningslinjer herfor, således at Jægerhaven fremstår med et ensartet udtryk.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre. Tilsvarende er ejer forpligtet til at give de af foreningen udpegede håndværkere adgang, når dette er påkrævet. Foreningen kan tiltvinge sig adgang med låsesmed, hvis det skønnes påkrævet.

I forbindelse med renoveringsarbejde foranlediget af bestyrelsen, afholder ejerforeningen udgiften hertil.

§ 22 Forsømmelse af vedligeholdelsespligt

Hvis en lejlighed ikke forsvarligt vedligeholdes, eller hvis en lejligheds manglende vedligeholdelse giver anledning til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve den fornødne vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen lade den fornødne vedligeholdelse og istandsættelse i lejligheden foretage for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

Ved grov forsømmelse og i akutte situationer, kan foreningen tiltvinge sig adgang med låsesmed for ejers regning.

Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden for egen regning, så længe den fornødne istandsættelse pågår.

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

Individuelle vedligeholdelsesarbejder vedrørende foreningens fælles installationer og bygningsdele skal udføres af autoriserede håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste. Arbejdet skal opfylde kravene i henhold til de til enhver tid gældende byggesregulativer.

§ 23 Medlemmers ret til at foretage forbedringer og ændringer

Medlemmet 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 eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, paraboler m.v.

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

Forbedringsarbejder, der berører andre ejeres lejligheder, skal forelægges de pågældende og bestyrelsen til godkendelse inden iværksættelse.

§ 24 Altaninddækning

Ejerne af de enkelte ejerlejligheder er berettigede til for egen regning og risiko at lade altanerne i den enkelte lejlighed overdække i overensstemmelse med det til enhver tid i Byggemyndigheden i Gentofte godkendte projekt og i øvrigt i overensstemmelse med de praktiske anvisninger, som ejerforeningens bestyrelse til enhver tid måtte fastsætte.

Arbejdet med overdækning af en altan forudsætter, at der indhentes byggetilladelse i Gentofte Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Arbejdet skal udføres af et autoriseret håndværksfirma i nøje overensstemmelse med det foreliggende projektmateriale, som kan rekvireres hos ejerforeningens bestyrelse, henholdsvis hos ejendommens administrator.

Inden udskiftning igangsættes, skal et af den enkelte ejer indhentet tilbud forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Der henvises til den hos bestyrelsen beroende særbeskrivelse for altaninddækningen, hvor hovedmålene, detaljer samt specifikationskravene nærmere er angivet. Ethvert tvivlsspørgsmål vedrørende altaninddækning afgøres endeligt af ejerforeningens bestyrelse.

Såfremt bestyrelsen er i tvivl om, hvorvidt et forelagt projekt til en altanoverdækning, stemmer overens med de på udførelsestidspunktet gældende specifikationer, kan den lade en kvalificeret byggetekniker gennemgå projektet og rådgive bestyrelsen og den pågældende ejer herom.

Udgiften til denne byggetekniske bistand skal afholdes af ejerforeningen. Bestyrelsen er berettiget til at lade det udførte håndværksarbejde i forbindelse med overdækningen syne efter arbejdets færdiggørelse med henblik på at kunne fastslå, om det udførte projekt overholder de af bestyrelsen angivne specifikationer.

Konstateres det, at de gældende specifikationer m.v. ikke er fulgt, kan bestyrelsen lade arbejdet reparere/omgøre for den pågældende ejers regning.

Såfremt kvaliteten af betonbrystningen måtte vise sig at være så mangelfuld, at en reparation er nødvendig, forinden altanoverdækning kan finde sted, er den pågældende ejer forpligtet til for egen regning at betale for reparationen.

Reparation kan finde sted på det tidspunkt, hvor dette måtte blive besluttet af ejerforeningen eller reparation kan finde sted på ejerens egen risiko efter nærmere aftale med bestyrelsen og med anvendelse af kvalificeret håndværksmæssig bistand

Efter at overdækning af en altan måtte have fundet sted, skal den fremtidige udvendige vedligeholdelse af altanpartiet påhvile ejeren af den pågældende ejerlejlighed, dog bortset fra selve altanbrystningen. Den indvendige vedligeholdelse af altanen påhviler fortsat ejeren.

§ 25 Anvendelse af beboelseslejligheder til hel eller delvis erhvervsudøvelse

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens godkendelse benyttes til erhverv.

Bestyrelsens godkendelse til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens godkendelse kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

§ 26 Udlejning

Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, så der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne.

Midlertidig udlejning må ikke ske i et omfang og på en måde, der er til gene for de øvrige beboere.

I tilfælde af udlejning har foreningen over for lejeren/lejerne samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren/lejerne 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, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal godkendes af bestyrelsen.

§ 27 Ordensforskrifter

Ejere/beboere skal overholde den til enhver tid gældende husorden, som er godkendt af Generalforsamlingen.

Hvis en ejer/beboer gør sig skyldig i:

- Grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham
- Krænkelse af husordenen
- Hensynsløs adfærd over for medejerne

kan generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling forlange, at ejer/beboer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Beslutningen kræver, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede i forening – såvel efter antal som efter fordelingstal – stemmer for. Såfremt forslaget ikke vedtages efter denne regel men har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal, som efter antal, indkaldes til ny generalforsamling senest to uger efter, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Bestyrelsen har bemyndigelse til at forlange husdyr, der er til uforholdsmæssig gene for de øvrige beboere fjernet.

Biler, der parkeres på ejendommens område, skal være indregistrerede. Biler, der ikke er indregistrerede vil blive fjernet for ejerens regning.

§ 28 Påtaleret

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

§ 29 Tinglysning

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr. nr., 5. aq Vangede, Jægersborg, matr. m, 5 ax og 5 ar Vangede by, Jægersborg, og matr. nr. 5 æ og 5 bl Vangede, Jægersborg, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning lån til kreditforening og reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente, samt de pr. datoen for nærværende vedtægters tinglysning lyste hæftelser på ejendommen.

Med hensyn til de på ejendommen påhvilende prioriteter og byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.