

V E D T Æ G T E R

for

”Ejerforeningen Egevang Syd”

Foreningen, som er stiftet 8. august 1972, omfatter ejerlejlighedsejere i ejendommen omfattende:

- matr.nr. 5 bf Nærum by, Nærum, Langebjerg 8-18 (Blok A)
- matr.nr. 5 bg Nærum by, Nærum, Langebjerg 20-30 (Blok B)
- matr.nr. 5 bh Nærum by, Nærum, Langebjerg 32-38 (Blok C)

§ 1. Indledning, formål, og medlemskab.....	2
§ 2. Generalforsamling.....	2
§ 3. Ordinær generalforsamling og forslag	3
§ 4. Ekstraordinær generalforsamling	3
§ 5. Stemmeret og fuldmagt	3
§ 6. Dirigent og referat	3
§ 7. Bestyrelsens medlemmer.....	4
§ 8. Bestyrelsens pligter	4
§ 9. Tegningsret.....	4
§ 10. Administration.....	5
§ 11. Varmeregnskab m.v.	5
§ 12. Forsikringer	5
§ 13. Revision.....	5
§ 14. Årsregnskab.....	5
§ 15. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).....	6
§ 16. Udvendig og indvendig vedligeholdelse	6
§ 17. Benyttelse m.v.....	6
§ 18. Fælles vaskeri.....	7
§ 19. Bidrag til og hæftelse for fælles udgifter	7
§ 19 A. Vedtægtsbestemt pant.....	7
§ 20. Misligholdelse og tvister	8

§ 1. Indledning, formål, og medlemskab

Stk. 1. Nærværende vedtægter regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, herunder at sørge for ro og orden i ejendommen samt holde ejendommen forsvarligt vedlige.

Stk. 3. Medlemmerne er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen, dvs. ejere af beboelseslejligheder, garager og disponible rum i parterreetagen (herefter kaldet parterrerum). Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer i ejendommen, bortfalder medlemspligten. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde) med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag, og indtrædende medlemmer erholder ved indtræden anpartsvis andel i foreningens formue efter fordelingstal. Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælger og indtræden for køber skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til ejerforeningens administrator.

§ 2. Generalforsamling

Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. Afgørelser, som bestyrelsen har truffet, kan indbringes for generalforsamlingen af ethvert medlem, som afgørelsen vedrører.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt.

Stk. 5. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/eller pantsætning af disse, eller om ændring af vedtægterne, eller om ejerforeningens opløsning, kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Stk. 5.1. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Stk. 6. Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Rudersdal kommune.

Stk. 7. Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.

§ 3. Ordinær generalforsamling og forslag

Stk. 1. Den ordinære generalforsamling afholdes årligt i 4. kvartal. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af 2 stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
5. Indkomne forslag jf. stk. 4
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med 14 dages varsel. Med indkaldelsen skal følge et eksemplar af årsregnskabet, driftsbudget og de forslag, der fremgår af indkaldelsen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Stk. 4. Enhvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Stk. 4.1. Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den forudgående 30. september.

§ 4. Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når 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.

§ 5. Stemmeret og fuldmagt

Stk. 1. Ethvert medlem har stemmeret efter ejerlejlighedens fordelingstal.

Stk. 2. Man kan stemme ved fuldmagt. En fuldmægtig kan dog højst stemme for 14 ejerlejligheder.

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

§ 6. Dirigent og referat

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, som ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen, og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 7. Bestyrelsens medlemmer

Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer inklusive formanden. To ægtefæller eller samlevere kan ikke være medlemmer af bestyrelsen samtidig. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer eller personer udenfor medlemskredsen.

Stk. 2. På lige år afgår 2 medlemmer og på ulige år afgår 3 medlemmer af bestyrelsen. Genvalg kan finde sted. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder den valgte 1. suppleant og herefter 2. suppleanten i bestyrelsen. De således indtrådte medlemmer følger de aftrædende medlemmers valgperiode. Findes der ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv. Hvis formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand.

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

§ 8. Bestyrelsens pligter

Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring, og bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3, og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte indtægter og udgifter, herunder medlemmernes bidrag til fælles udgifter, som foreningen afkræver medlemmerne. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Stk. 4. Bestyrelsen kan lade udarbejde en husorden.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer af den samlede bestyrelse er til stede ved et møde.

Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er forslaget bortfaldet.

Stk. 7. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet.

§ 9. Tegningsret

Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Stk. 2. Bestyrelsen kan meddele prokura.

§ 10. Administration

Stk. 1. Bestyrelsen antager en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11. Varmeregnskab m.v.

Stk. 1. Samtlige udgifter til ejendommens opvarmning ifølge opgørelse fra eksternt fjernvarmeværk pålignes forholdsmæssigt medlemmerne iht. varmemålere og en af en varme-ingeniør foretaget termisk beregning. Udgifter til varmt brugsvand fordeles i forhold til haneandele.

Stk. 2. Alle øvrige udgifter i forbindelse med ejendommens opvarmning og levering af varmt vand afholdes over ejerforeningens fællesudgifter og betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, jfr. § 19.

Stk. 3. Medlemmerne har pligt til at respektere den indgåede kontrakt med eksternt fjernvarmeværk angående varmeanlæggets drift, herunder fjernvarmeværkets ret til at afbryde varmelevering i visse perioder, fx af hensyn til eftersyn af hovedledning m.v.

Stk. 4. Til dækning af de i denne bestemmelse anførte udgifter erlægger medlemmerne en fast månedlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af ejer i samråd med administrator for hvert varmeår.

§ 12. Forsikringer

Stk. 1. Forsikringer, jf. §8 stk. 2, er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne tegnes af ejerforeningen. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af det enkelte medlem, men kun af foreningen.

Stk. 2. Det enkelte medlem tegner selv egen indboforsikring.

§ 13. Revision

Stk. 1. På hvert års ordinære generalforsamling vælges en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet.

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 revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskab

Stk. 1. Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. oktober til 30. september.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde: ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter.

Stk. 3. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen.

Stk. 4. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Stk. 1. Generalforsamlingen kan ved simpelt flertal beslutte, at der til bestridelse af fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring skal oprettes en grundfond, hvortil medlemmerne årligt skal bidrage med max. 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil grundfondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Det enkelte medlem kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om brug af grundfonden træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 16. Udvendig og indvendig vedligeholdelse

Stk. 1. Udvendig vedligeholdelse

Ejerforeningens bestyrelse sørger for forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Vedligeholdelse og fornyelse omfatter bl.a.: tage, facader, fundamenter, altaner, vindues-ruder/-rammer, samt altan- og indgangsdør til lejlighed. Den udvendige vedligeholdelse omfatter endvidere indgangspartier, kældergange, trappeopgange, elevatorer, centralvarmeanlæg, vaskeri med vaskemaskiner m.v., cykelrum, skralderum, parkeringsarealer, garageporte, havearealer, samt alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fællesanlæg i øvrigt, herunder forsyningsledninger og fællesinstallationer i de enkelte ejerlejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i ejerlejlighederne. Centralvarmeinstallationen regnes fra den individuelle forgrening fra det sted, hvor varmerørene er fritliggende i lejligheden.

Stk. 1.1. I forbindelse med de nødvendige reparationer o.lign. er bestyrelsen og af denne rekvireret bistand, herunder håndværkere, berettiget til at få adgang til ejerlejlighederne.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler det enkelte medlem jf. §1, stk. 3., der har pligt til altid at sørge for, at lejligheden er forsvarligt vedligeholdt.

Stk. 2.1. Eksempler på den indvendige vedligeholdelse kan være bl.a. : tapetsering, maling, indvendig maling af vinduer, altan- og indgangsdør/port til lejlighed m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, indre døre, låse, skillevægge, tætningslister og al ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kabler, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer m.m., kort sagt alt hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område, som ikke er omfattet af den udvendige vedligeholdelse.

Stk. 3. Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, eller forsømmelsen er til gene for andre medlemmer, kan foreningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer medlemmet ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

§ 17. Benyttelse m.v.

Stk. 1. Beboelseslejlighederne må kun bruges til beboelse. Garagerne må kun bruges til parkering af biler, motorcykler eller tilsvarende, opbevaring af privat indbo, og af bestyrelsen godkendte formål. Parterrerum må kun bruges til de af vedkommende myndighed godkendte formål.

Stk. 2. Ved fremleje af en ejerlejlighed i sin helhed skal medlemmet senest 14 dage før lejeforholdets begyndelse meddele administrator til hvem udlejning er foretaget med kontaktoplysninger på lejer og ejer. Vedr. lejers misligholdelse henvises til §20 stk. 2.

Stk. 3. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre. Reparationer eller maling af altaner, vinduer, altandøre, garageporte, eller døre mod fællesarealer er tilladt i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler fastsat af bestyrelsen.

Stk. 4. Medlemmer er berettiget til at foretage forandringer og installationer i ejerlejligheden, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktioner eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, idet ejerlejligheden dog aldrig kan deles op i flere lejligheder.

Stk. 5. Så længe ejerforeningen og Grundejerforeningen Langebjerg står som ejere af garager i ejendommen, må disse garager benyttes til parkering af foreningernes traktorer og opbevaring af materiel og materialer, der benyttes i forbindelse med vedligeholdelsen af fællesarealerne.

Stk. 6. Børneinstitutionen (matr.nr. 5 gb Nærum by, Nærum) kan i påkommende tilfælde benytte beskyttelsesrummet under Langebjerg 32-38.

§ 18. Fælles vaskeri

Stk. 1. Der er indrettet et fælles vaskeri i ejendommen.

Stk. 2. Brugsret til vaskeriet har beboere i ejendommen, samt Grundejerforeningen Langebjergs beboere mod overholdelse af reglerne for vaskeriet, og mod betaling.

§ 19. Bidrag til og hæftelse for fælles udgifter

Stk. 1. Til dækning af ejerforeningens løbende fællesudgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet driftsbudget for det verserende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Stk. 2. Allerede udstedte ejerpantebreve der er underpantsat til ejerforeningen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter, forbliver underpantsat indtil den pantstiftende deklaration jvf. § 19A stk. 3 har opnået førsteprioritet i den enkelte ejerlejlighed, hvorefter ejerpantebrevet aflyses. Ejerpantebrevet kan af foreningen frempantsættes til dennes bankforbindelse.

§ 19 A. Vedtægtsbestemt pant

Stk. 1. Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende for 50.000 kr. i hver af ejerlejlighederne nr. 1-72 matr. nr. 5 bf, nr. 1-72, matr.nr. 5 bg, nr. 1-48, matr. nr. 5 bh, alle Nærum by, Nærum og for 5.000 kr. i hver af ejerlejlighederne nr. 73-98 matr.nr. 5 bf, nr. 73-99, matr.nr. 5 bg, nr. 49-66 matr. nr. 5 bh, alle Nærum by, Nærum, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

Stk. 2. De pantstiftende beløb 50.000 kr. og 5.000 kr., der er indeksregulerede, reguleres efter nettoprisindekset hver 1. januar, første gang januar 2012 med stigningen i de to foregående års

nettoprisindeks for september måned. Pantet skal dog som minimum være de i stk. 1 nævnte beløb.

Stk. 3. Den pantstiftende deklaration skal i hver ejerlejlighed have bedst mulig prioritetsstilling og rykker ikke for omprioriteringer, konverteringer eller nye lån. Når den pantstiftende deklaration i henhold til stk. 1 har førsteprioritet, aflyses eksisterende pantsikkerhed til ejerlejlighedsforeningen.

Stk. 4. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning af et medlem i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden. Dette kan således danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 5. Hvis den pantstiftende deklaration fortabes ved tvangsauktion, er tvangsauktionskøber pligtig at lade auktions- og transportskøde tinglyse pantstiftende for retablering af ejerlejlighedens pant.

Stk. 6. For ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et ejerpantebrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens til enhver tid gældende regler, p.t. § 478 stk. 1, nr. 6.

§ 20. Misligholdelse og tvister

Stk. 1. Hvis et medlem i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedernes anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper øvrige medlemmer /lejere/besøgende, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen påbyde det misligholdende medlem at fraflytte sin ejerlejlighed.

Stk. 2. Ejerforeningen har samme beføjelser overfor lejere som overfor medlemmer, og kan om nødvendigt optræde som procespart direkte overfor lejer ved domstolene i tilfælde af misligholdelse, såfremt ejeren nægter at medvirke.

Stk. 3. Eventuelle tvistigheder mellem ejerforeningen på den ene side og de enkelte medlemmer på den anden side og medlemmerne imellem behandles ved de ordinære domstole iht. til de til enhver tid gældende regler herom.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5 bf, 5 bg og 5 bh Nærum by, Nærum. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer ”Ejerforeningen Egevang Syd”, de enkelte medlemmer, og samtlige prioritetshavere ifølge de lån, som fremgår af det første tinglyste skøde vedrørende de respektive ejerlejligheder, dog kun så længe prioritets haverne har pant i nogen ejerlejlighed ifølge et eller flere af de ovennævnte lån.