

Forslag om ny vedtægt for Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H

Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt for Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H i overensstemmelse med Ejerlejlighedsloven og Transport- og Boligministeriets normalvedtægt for ejerforeninger. Ny vedtægt erstatter vedtægt af 27. maj 1971 og tinglyses pantstiftende. Advokathonorar og tinglysningsafgift forventes at udgøre ca. 10.000 kr.

Forslaget omfatter ny vedtægt i sin helhed. Vedtægten følger på siderne 1-12, hvor forslagsteksten kommenteres i forhold til 1971-vedtægten, ejerlejlighedsloven og normalvedtægten af 1. januar 2021.

Begrundelse:

Ejerforeningens nugældende vedtægt blev forfattet, vedtaget og tinglyst ved foreningens stiftelse tilbage i 1971. Vedtægten regulerede forholdene i ejerforeningen, som loven dengang foreskrev det, og i respekt for oprindelig ejers særinteresser. Kun to mindre tilføjelser, i 1999 om indkaldelse ved brev i stedet for anbefalet brev, og i 2002 om justering af ejerforeningens pant i lejlighederne, er kommet til siden. Dette til trods for, at ejerlejlighedsloven gennem de forløbne 50 år er undergået væsentlige ændringer, og demokratiet i den moderne ejerforening såvel som ansvarsfordelingen mellem forening, medlemmer og administrator er forskellig fra rollerne i 1971.

Den seneste ejerlejlighedslov trådte i kraft 1. juli 2020, og den tilknyttede normalvedtægt – Transport- og Boligministeriets bud på lovens udmøntning i et generelt regelsæt – fik gyldighed fra og med 1. januar 2021.

Allerede med den ældre ejerlejlighedslov fra 2010 var vedtægterne for Aldershvilevej 103 ude af trit. I konkrete tilfælde har bestyrelsen måtte henvise til loven, hvor vedtægterne enten var i direkte modstrid eller utilstrækkelige, så i stedet for at være et solidt juridisk værktøj for ejerforeningen, udgjorde vedtægterne snarere en komplikation.

Fundamentet i den gamle vedtægt, den tinglyste bestemmelse om lejlighedernes indbyrdes fordelingstal, fremstår dog så solidt, at det er uden mening at forsøge at støbe et nyt. Samtidig forekommer den ny normalvedtægt så god, at bestyrelsen i sit forslag har valgt simpelt hen at lade normalvedtægtens fulde tekst være bygningsværket på foreningens historiske grundsten.

Med den ny vedtægt opnås en række konkrete fordele:

- 1) Tidssvarende vedtægt i tæt overensstemmelse med ejerlejlighedsloven.
- 2) Klare og trygge afstemningsvilkår for de vidtrækkende beslutninger, ejerforeningen står overfor.

- 3) Lovens beskyttelse af medlemmernes individuelle rettigheder gennem varetoret og generalklausul fremgår direkte af vedtægten.
- 4) Lovens beskyttelse af ejerforeningens rettigheder gennem juridiske sanktioner fremgår direkte af vedtægten.
- 5) Tydelig afgrænsning af vedligeholdelsespligten for medlemmer henholdsvis ejerforening.
- 6) Præcisering af bestyrelsens pligter og ansvar.
- 7) Budget og vedligeholdelsesplan vedtages direkte af generalforsamlingen.
- 8) Ny vedtægt tinglyses pantstiftende og overflødiggor derved de nuværende ejerpantebreve, således at foreningens sikkerhed ved fremtidige handeler reguleres uden omkostninger for køber og sælger.

Medlemmerne opfordres til at sammenholde forslagsteksten med de tre dokumenter, kommentarerne tager udgangspunkt i.

Fremsat til generalforsamlingen den 30. august 2021,

Bestyrelsen

Kilder:

Vedtægter for Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H, vedtaget 27. maj 1971:
www.aldershvilevej103.dk + [Ejerforeningen] + [Vedtægter]

Ejerlejlighedsloven af 1. juli 2020:
www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/908

Normalvedtægt for ejerforeninger af 1. januar 2021:
www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1738

Vedtægter

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H.

Stk. 2. Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen jf. ejerlejlighedslovens § 5.

Stk. 3. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 4. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 5. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fælles ejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige

Vedtægter 27/5 1971
Ejerlejlighedslov 1/7 2020
Normalvedtægt 1/1 2021

		Punktet identisk med...
		Punktet behandlet i ...
		Punktet ikke behandlet i ...

NOTER:

§ 1 (og generelt)
Ejerlejlighedsloven § 5 placerer bestemmelser vedr. ejerforeningens forhold og varetagelsen af fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i en normalvedtægt, som boligministeren fastsætter. Normalvedtægten er derfor udtryk for lovens hensigt og er gældende, medmindre den er fraveget ved gyldig beslutning. Selve ejerlejlighedsloven kan ikke fraviges, og hvor lovteksten ordret går igen i normalvedtægten, kan normalvedtægten derfor heller ikke fraviges.

§ 4
Vilkår for kvalificeret flertal med krav om 2/3 majoritet er næsten identiske med 1971-vedtægten, men præciseres.

ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
- 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

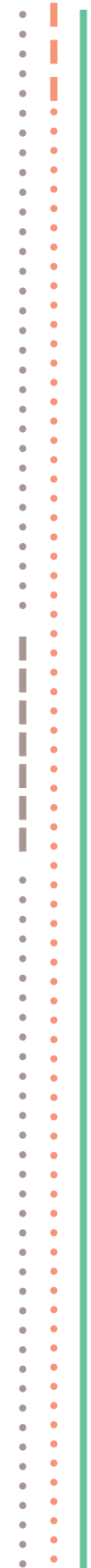
Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7. Vetoret

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller vedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. Generalklausul

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.



§ 6
Skærpet krav om kvalificeret flertal, men ligesom den præciserede brug af 2/3-afstemninger en mulighed for beslutninger uden 100%'s enighed.

§ 7 og § 8
Dobbelt beskyttelse af ejernes individuelle rettigheder.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår.

Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

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

§ 9

1971-vedtægtens dagsorden manglede punkterne 1), 4), 5), 6) og 11).

For en ansvarlig drift af ejerforeningen er vedligeholdelsesplan og budget helt centralt.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
- 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt

§ 12

1971-vedtægten bestemte, at et medlem kun kan give fuldmagt til sin ægtefælle, et andet medlem eller en advokat. Endvidere bestemte 1971-vedtægten, at såfremt et medlem ejer flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige disse lejligheder.

Denne sidste bestemmelse var i strid med ejerlejlighedsloven af 16/12 2010 og indtil ny ejerlejlighedslovs ikrafttræden 1/7 2020, idet begrænsningen af stemmeretten efter ønske fra bl.a. ejendomsadministratorernes brancheforening atter blev fjernet.

Som i foreningens 1971-vedtægt tillader den ny normalvedtægt igen, at en ejer af flere lejligheder kan stemme for dem alle. Sidste punktum i stk. 2 begrænser brugen af fuldmagt, så en ejer kun kan afgive stemme på vegne én ejer foruden ham selv.

§ 14, § 15 og § 16

Tydliggør bestyrelsens ansvar og pligter.

1971-vedtægten bestemte ansvar og pligter mere generelt og i en struktur, hvor den obligatoriske administrator havde den reelle ledelse af ejendommen.

til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk. 7. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

§ 15. Bestyrelsens møder

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

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

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

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

§ 21. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

§ 17

Nyt. Bestemmer rettigheder og pligter i ejerforeningens interne kommunikation.

§ 18

Nyt. 1971-vedtægtens § 8, stk. 3 bestemte som en af bestyrelsens pligter at ansætte en administrator, og at denne administrator indtil oprindelig ejers frasalg af 80% af lejlighederne var udpeget af oprindelig ejer. I den ny normalvedtægt er administrator ikke et krav, men blot en mulighed. Som det fremgår af § 16 stk. 3, kan der alternativt vælges en kasserer.

§ 21

Nyt. 1971-vedtægtens § 8, stk. 3 bestemte som en af administrators pligter ved udgangen af hvert kalender at udarbejde regnskab for hver lejlighed.

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.

§ 22. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 23. Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede

§ 22

Nyt. Og ufravigeligt, idet normalvedtægtens bestemmelse er identisk med § 9 i ejerlejlighedsloven af 1/7 2020.

§ 23

Nyt. Og ufravigeligt, idet normalvedtægtens bestemmelse er identisk med § 10 i ejerlejlighedsloven af 1/7 2020.

ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udover lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæve lejemålet.

Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

§ 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 23

Nyt. Og ufravigeligt, idet normalvedtægtens bestemmelse er identisk med § 11 i ejerlejlighedsloven af 1/7 2020.

§ 25

Nyt. Erstatte delvist § 11 Grundfond i 1971-vedtægten. Dog med den forskel, at grundfonden til vedligeholdelse skulle etableres på krav af blot 1/4 af medlemmerne, mens opsparing til bestemte formål nu kan vedtages med almindeligt flertal.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbeklæning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 26

Nyt. Præciserer og specificerer § 8, stk. 2 i 1971-vedtægten, hvor det bestemmes, at bestyrelsen sørger for vedligeholdelse og fornyelse.

§ 27

Nyt. Ejernes vedligeholdelsespligt er fraværende i 1971-vedtægten, men har været bestemt i ejerlejlighedsloven som en grundlæggende forudsætning i den juridiske konstruktion. Også tidligere normalvedtægter har præciseret afgrænsningen mellem vedligeholdelsespligten for ejerforeningen og for de enkelte ejere.

§ 28

Nyt. Nødvendig konsekvens af vedligeholdelsespligten i §§ 26 og 27.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten tinglyses pantstiftende i hver ejerlejlighed nr. 1-45 i ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med 600 kroner til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 29

Nyt. Stk. 1-5 er ufravigelige, idet normalvedtægtens bestemmelser her er identiske med § 8 i ejerlejlighedsloven af 1/7 2020.

§ 30

Nyt. Nævnes specifikt i ejerlejlighedsloven af 1/7 2020 blandt forventelige bestemmelser i den senere normalvedtægt af 1/1 2021.
Bruges i sammenhæng med § 4, pkt. 2.

§ 31

1971-vedtægtens § 8, stk. 2 bestemte, at foreningen skal have panteret på indtil 5.000 kr. pr. lejlighed.

.... fortsættes
side 11

Stk. 3. Ejerforeningen Aldershvilevej 103 A-H omfatter følgende ejerlejligheder:

/ Lejlighed nr. / Adresse / Areal i m² / Fordelingstal / Pant kr. /

1.	- 103 A, st.tv.	90	90/2717	54.000
2.	- 103 A, st.th.	62	70/2717	42.000
3.	- 103 A, 1.tv.	90	90/2717	54.000
4.	- 103 A, 1.th.	62	70/2717	42.000
5.	- 103 B, st.tv.	87	90/2717	54.000
6.	- 103 B, st.th.	63	70/2717	42.000
7.	- 103 B, 1.tv.	87	90/2717	54.000
8.	- 103 B, 1.th.	63	70/2717	42.000
9.	- 103 C, st.tv.	75	80/2717	48.000
10.	- 103 C, st.th.	74	80/2717	48.000
11.	- 103 C, 1.tv.	75	80/2717	48.000
12.	- 103 C, 1.th.	74	80/2717	48.000
13.	- 103 D, st.tv.	75	80/2717	48.000
14.	- 103 D, st.th.	75	80/2717	48.000
15.	- 103 D, 1.tv.	75	80/2717	48.000
16.	- 103 D, 1.th.	75	80/2717	48.000
17.	- 103 E, st.tv.	75	80/2717	48.000
18.	- 103 E, st.th.	74	80/2717	48.000
19.	- 103 E, 1.tv.	75	80/2717	48.000
20.	- 103 E, 1.th.	74	80/2717	48.000
21.	- 103 F, st.tv.	75	80/2717	48.000
22.	- 103 F, st.th.	75	80/2717	48.000
23.	- 103 F, 1.tv.	75	80/2717	48.000
24.	- 103 F, 1.th.	75	80/2717	48.000
25.	- 103 G, st.tv.	43	46/2717	27.600
26.	- 103 G, st.mf.tv.	39	43/2717	25.800
27.	- 103 G, st.mf.th.	39	43/2717	25.800
28.	- 103 G, st.th.	44	46/2717	27.600
29.	- 103 G, 1.tv.	43	46/2717	27.600
30.	- 103 G, 1.mf.tv.	39	43/2717	25.800
31.	- 103 G, 1.mf.th.	39	43/2717	25.800
32.	- 103 G, 1.th.	44	46/2717	27.600
33.	- 103 H, st.tv.	45	46/2717	27.600
34.	- 103 H, st.mf.tv.	40	43/2717	25.800
35.	- 103 H, st.mf.th.	39	43/2717	25.800
36.	- 103 H, st.th.	43	46/2717	27.600
37.	- 103 H, 1.tv.	45	46/2717	27.600
38.	- 103 H, 1.mf.tv.	41	43/2717	25.800
39.	- 103 H, 1.mf.th.	39	43/2717	25.800
40.	- 103 H, 1.th.	43	46/2717	27.600
41.	- 103 Garage 1	17	17/2717	10.200
42.	- 103 Garage 2	16	17/2717	10.200
43.	- 103 Garage 3	16	17/2717	10.200
44.	- 103 Garage 4	16	17/2717	10.200
45.	- 103 Garage 5	17	17/2717	10.200

Vedtægt 1971
Lov 2020
Normalvedt.

... fortsat fra side 10

Ved det ny § 8, stk. 4, vedtaget 27/3 2002 og efterfølgende tinglyst som allonge til 1971-vedtægten, blev det bestemt, at pantet i alle 45 ejerlejligheder (bortset fra de fem garager) skulle sættes op til 25.000 kr. ved første efterfølgende salg. Realkreditrådets beløbsgrænse var 1. kvartal 2020 indeksreguleret til max. 60.000 kr., så de i 2002 vedtægtsbestemte 25.000 kr. yder ikke længere ejerforeningen en tilstrækkelig sikkerhed mod tab. Dertil kommer, at seks egentlige lejligheder ikke er handlet siden 2002, og fortsat er tinglyst med pant på blot 5.000 kr., mens fem lejligheder blev solgt af oprindelig ejer i 2002 uden tinglyst pant. I disse fem lejligheder har ejerforeningen altså slet ingen sikkerhed. Normalvedtægten bestemmer ejerforeningens sikkerhed til 50.000 kr. pr. lejlighed uanset uanset lejlighedernes størrelse. Ved tinglysning af egne vedtægter, kan der i stedet bestemmes differentierede pant baseret på lejlighedernes fordelingstal. Uanset differentierede eller ens pant vil tinglysningen i praksis først få værdi efter handel med lejligheden, da pantet respekterer eksisterende byrder, herunder private realkreditlån og tinglyst pant til ejerforeningen. Lejlighedernes numre, adresser, arealer og fordelingstal er identiske med 1971-vedtægten.

Vedtøgt på generalforsamlingen den 30. august 2021

Bagsværd, den 30. august 2021

Den tegningsberettigede bestyrelse:

Formand: Kathrine Vela

Steffen Stengård Villadsen

Thorbjørn Rosenlund

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed
og underskrivernes myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Vedtøgt 1971
Lov 2020
Normalvedt.