

# Vedtægter

## For

### Ejerboligforeningen Ibstrupparken III

#### Indholdsfortegnelse

1. Foreningens navn og hjemsted
2. Foreningens formål
3. Medlemmer
4. Bidrag til hæftelse for fælles udgifter
5. Benyttelse
6. Udvendig og indvendig vedligehold
7. Egenkapital
8. Generalforsamling
9. Ekstraordinær generalforsamling
10. Bestyrelsen
11. Bestyrelsens pligter
12. Administrator
13. Tegningsret
14. Årsregnskab og revision
15. Misligholdelse

#### § 1 - Foreningens navn og hjemsted

Stk. 1 Foreningens navn er E/F Ibstrupparken III, dens hjemsted er Gentofte Kommune. Matrikelnummer er 5 i af Vangede

#### § 2 - Foreningens formål

Stk. 1 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne. Det inkluderer blandt andet

- Betaling af fællesudgifter
- Forsikringer incl. Brandforsikring, bestyrelsesansvarsforsikring m.v.
- Forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen
- Efterlevelse af husorden

### **§ 3 – Medlemmer**

- Stk. 1 Enhver ejer har pligt til at være medlem.
- Stk. 2 Medlemspligten for den nye ejer indtræder ved tinglysning af ejerlejlighedsskødet (både betinget og endeligt skøde), hvorefter den bortfalder for sælger.
- Stk. 3 Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse til ny ejer skal meddeles skriftligt senest 14 dage efter overtagelsen til foreningens bestyrelse via administrator.
- Stk. 4 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk og proratarisk i forhold til fordelingstal.
- Stk. 5 Medlemmerne får del i foreningens formue og gæld efter fordelingsstal; udtrædende medlemmer fortaber deres andel i foreningens formue.
- Stk. 6 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter overfor ejerforeningen for alle tilgodehavender herunder forbrugsrelaterede afgifter med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

### **§ 4 - Bidrag til hæftelse for fælles udgifter**

- Stk. 1 Til dækning af de foreningen påhvilende fællesudgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- Stk. 2 Bestyrelsen er berettiget til med 3 måneders varsel at afkræve ejerne ekstra bidrag, når vedligeholdsarbejder gør det nødvendigt
- Stk. 3 Til sikkerhed for betaling af ovennævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev, hvis størrelse løbende fastsættes af bestyrelsen, og som henligger i foreningen som håndpant. Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet.

### **§ 5 - Benyttelse**

- Stk. 1 Ejerlejlighederne nr. 73, 119, 120, 121, 167, 168 og 169 har status som erhvervsejerlejligheder (butikker).

- Stk. 2 Ejerlejlighederne 16, 17, 18, 19, 20, 21, 37, 38, 39, 40, 41 og 42 har status som erhvervsejerlejligheder (garager).
- Stk. 3 Lejlighed nr. 69 og 116 har status som erhvervsejerlejligheder (liberalt erhverv).
- Stk. 4 De øvrige ejerlejligheder må kun benyttes til beboelse og for én familie.
- Stk. 5 Skilte og reklamer må ikke uden bestyrelsens samtykke anbringes på ejendommen eller i dennes vinduer. En ejer kan dog uden videre avertere sin lejlighed til salg ved rimelig skiltning i vindue.
- Stk. 6 Erhvervsejerlejligheder har ret til sædvanlig skiltning – og ejerforeningens bestyrelsen har påtaleret som udlejer - i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler.
- Stk. 7 Benyttelse af lejlighed og bebyggelsens fællesfaciliteter og arealer reguleres gennem en husorden, som skal vedtages af generalforsamlingen.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler og vedtægter.

Lejligheder der iht. BBR er registreret som boliger, må ikke benyttes til erhvervsudøvelse. Ved udlejning af en ejerlejlighed skal det pågældende medlem senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen eller administrator tillige med oplysning om ejers nye kontaktadresse m.v.

I tilfælde af, at udlejningen er i strid med indholdet i nærværende vedtægter eller i tilfælde af lejers misligholdelse af sine forpligtelser iht. ejerforeningens husorden eller efter lejelovens § 93, stk.1, er ejerforeningen på udlejers/ejers vegne og regning og risiko bemyndiget til at optræde som procespart på udlejers/ejers vegne overfor den misligholdende lejer med henblik på at bringe misligholdelsen til ophør. Det er en betingelse for anvendelse af denne bestemmelse, at der overfor udlejer/ejer er meddelt påbud om, at bringe lejeforholdet til ophør med en frist til efterkommelse heraf på minimum 14 dage.

## **§ 6 - Udvendig og indvendig vedligehold**

### *Udvendig*

- Stk. 1 Det påhviler ejerforeningen at foretage forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og

fælles installationer, herunder fælles varmeanlæg, radiatormålere, varmforsyningsrør og fælles vaskeri.

*Indvendig*

- Stk. 2 Al indvendig vedligeholdelse påhviler den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer, herunder vedligeholdelse af vægge, gulve, lofter, øvrige bygningsbestanddele såsom el-stik, ledninger, radiatorer, radiatorventiler m.v. bortset fra faldstammer og forsyningsledninger ind til den individuelle forgrening samt fornyelse af gulvafløb i badeværelse/toiletrum.
- Stk. 3 Lejlighedsejeren er pligtig til at give de af ejerlejlighedsforeningen antagne håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering eller ombygning.
- Stk. 4 Alle inddækninger af rør og andre installationer, der går igennem væg mellem to lejligheder eller gennem etageadskillelsen er private. Dette gælder f.eks. inddækninger af faldstammer, gulvafløb og forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. Ved inddækninger forstås konstruktioner der skjuler disse installationer, f.eks. nedhængte lofter, køkkenelementer eller "rørkasser", idet rørisolering og isoleringskapper ikke betragtes som inddækning.
- Stk. 5 Disse gennemgående installationer skal på ejerens regning kunne gøres frit tilgængelige f.eks. i de tilfælde, hvor det er påkrævet af udskifte en faldstamme. Det påhviler dog ejerforeningen eller den ejer der foretager reparationen, at retablere pudslag og maling omkring rørgennemføringen.
- Stk. 6 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- Stk. 7 Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.
- Stk. 8 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.
- Stk. 9 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduer og døre samt murværk, eller lade opsætte antenner (herunder parabolantennener), skilte, reklame m.m. uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke.
- Stk. 10 Ved individuel modernisering eller ombygning af lejligheden skal fornødne bygge- og ibrugtagningstilladelser indhentes hos de lokale bygge- og tilsynsmyndigheder.

Stk. 11 Såfremt der ved moderniseringen eller ombygningen foretages indgreb i ejendommens fælles bestanddele, eksempelvis i etageadskillelsen, skal foreningens tilladelse hertil indhentes forinden arbejdet påbegyndes.

Bestyrelsen kan fastlægge nærmere retningslinier og forskrifter forudførelsen samt materialevalg ved indgreb i fællesinstallationer i forbindelse med bl.a. lejlighedsmoderniseringer m.v.

Arbejdet skal udføres i nøje overensstemmelse med gældende lovkrav, herunder bygningsreglement m.v.

Rimelige udgifter til sagkyndig bistand for bestyrelsens vurdering af det anførte andragende afholdt af ansøgeren.

## **§ 7 – Egenkapital**

Stk. 1 Bestyrelsen skal gennem det fremlagte budget eller på tilsvarende vis ved særopkrævninger foretage passende hensættelser til større turnus- og fornyelsesarbejder samt i øvrigt etablere en passende egenkapital i foreningen.

Stk. 2 Egenkapitalen tilhører ejerforeningen og den enkelte ejer kan således ikke disponere herover.

Stk. 3 Opsparingen over egenkapitalen kan anvendes til vedligeholdelsesarbejder og fornyelser jævnfør paragraf 6 efter generalforsamlingens forudgående godkendelse.

## **§ 8 – Generalforsamling**

Stk. 1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Gentofte Kommune eller Lyngby Kommune.

Stk. 2 Generalforsamlingen skal afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Stk. 3 Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Stk. 4 Indkaldelsen skal angive tid, sted, og dagsorden for generalforsamlingen. Indkaldelsen vedlægges den fulde ordlyd af forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen. Til den ordinære generalforsamling skal indkaldelsen tillige vedlægges årsregnskabet, forsynet med påtegning af revisor og underskrift af bestyrelsen og administrator.

Stk. 5 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på gene-

ralforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet til bestyrelsen senest den 15. februar.

- Stk. 6 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent og referent.
  2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
  3. Fremlæggelse af årsregnskabet for det forløbne år til godkendelse.
  4. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
  5. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
  6. Valg af revisor.
  7. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
- Stk. 7 Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.
- Stk. 8 Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.
- Stk. 9 Over det på generalforsamlingen passerede indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer. Officiel protokol opbevares af administrator.
- Stk. 10 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- Stk. 11 Stemmeretten kan udøves ved fuldmagt. Hvis ikke fuldmagten udtrykkeligt er tilbagekaldt, gælder fuldmagter til en generalforsamling også til en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling indkaldt efter stk. 12.

Stk. 12 Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/ eller pantsætning af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Forslaget bortfalder hvis det ikke kan opnå 2/3 af de tilstedeværende afgivne stemmer. Såfremt 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget opnår 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen skriftligt inden 14 dage og med mindst 14 dages varsel til en ekstraordinær 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.

### **§ 9 - Ekstraordinær generalforsamling**

Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når

- bestyrelsen finder anledning dertil,
- det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller
- en tidligere generalforsamling har besluttet det.

### **§ 10 - Bestyrelsen**

Stk. 1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare er kun foreningens medlemmer. Der kan dog aldrig sidde mere end en repræsentant pr. lejlighed i bestyrelsen.

Stk. 2 Bestyrelsen er på valg hvert andet år, således at i lige år er 2 på valg og i ulige år er 3 på valg. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges hvert år. Valgperioden er 2 år for bestyrelsens medlemmer.

Stk. 3 Såfremt antallet af medlemmer i bestyrelsen kommer under 5 mellem to generalforsamlinger indtræder suppleanterne i den rækkefølge de er valgt.

Stk. 4 Findes ingen suppleanter eller kommer antallet af medlemmer i bestyrelsen efter indkaldelse af suppleanter på under 3, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 5 På førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig med en formand, næstformand, kasserer og sekretær.

## § 11 - Bestyrelsens pligter

- Stk. 1 Bestyrelsen skal i sin beretning på generalforsamlingen redegøre for hvilke større turnus- og vedligeholdelsesarbejder, der påregnes iværksat i det kommende år.
- Stk. 2 Bestyrelsen kan i relation til planlægning af de løbende vedligeholdelses- og turnusarbejder indhente rådgivning hos en teknisk rådgiver med henblik på nærmere tidsmæssig planlægning af de pågældende arbejder.
- Stk. 3 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- Stk. 4 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- Stk. 5 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.
- Stk. 6 Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen.
- Stk. 7 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 8 Bestyrelsen afholder dog mindst 4 officielle bestyrelsesmøder pr. kalenderår. På bestyrelsesmødet i november udarbejdes forslag til vedligeholdelsesplan og budget for det kommende år.
- Stk. 9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.
- Stk. 10 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 11 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde, af de bestyrelsesmedlemmer der har deltaget i mødet.



## **§ 12 Administrator**

- Stk. 1 Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- Stk. 2 Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kaufionsforsikring.
- Stk. 3 Valg af ny administrator kræver vedtagelse på en enten ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

## **§ 13 Tegningsret**

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden i forening med yderligere 1 bestyrelsesmedlem eller 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 14 – Årsregnskab og revision**

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance. Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- Stk. 3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen
- Stk. 4 Ejendommens regnskab skal revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges på generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, genvalg kan finde sted.
- Stk. 5 Varmeregnskab udarbejdes efter lejelovens bestemmelser. A conto varmebidrag fastsættes af bestyrelsen under hensyntagen til lejelovens bestemmelser.

## **§ 15 Misligholdelse**

- Stk. 1 Såfremt en ejer i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedernes anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige beboere, eller gør sig skyldig i forhold tilsvarende dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen påbyder den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænde den eller udleje den til en af bestyrelsen godkendt person.

Stk. 2 Eventuelle tvistigheder herom kan af hver af parterne indbringes for boligretten i Gentofte

--- O ---

Vedtægter oprindeligt tinglyst 29. marts 1971. Ændringer foretaget på generalforsamling 30. april 1987.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 15. maj 2000.

Ændring foretaget på ordinær generalforsamling afholdt den 2. marts 2009.

Ændring foretaget på ordinær generalforsamling afholdt den 18. marts 2014 og endelig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 11. april 2014.