

E/F Lyngby Atrium Park
Referat af ordinær generalforsamling 2025
Tirsdag den 8. april 2025, kl. 16.30
Lyngby Idrætsby

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af, hvad der blev sagt, men en opsummering af de vigtigste synspunkter og beslutninger.

1. Valg af dirigent og referent

Morten Boje, DABEA, blev valgt som dirigent.

Henrik Lillevang, DABEA, blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

Repræsenteret var 51 lejligheder ud af 72 lejligheder med et fordelingstal på 709 ud af 1.000. Heraf 10 lejligheder med et fordelingstal på 139 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Beretningen var udsendt forinden generalforsamlingen og gengivet forneden:

Indledning

Året 2024 har været præget af flere store projekter, men særligt altanprojektet har fyldt meget i bestyrelsens arbejde. Ligeledes har arbejdet med de nye vedtægter krævet en del arbejde og møder.

I løbet af året har bestyrelsen afholdt 9 bestyrelsesmøder plus diverse udvalgsmøder. Bestyrelsen har udsendt 9 nyhedsbreve, hvor vi har orienteret alle beboere om tiltag, projekter og igangværende arbejder i foreningen.

Økonomi

Regnskabet for 2024 viser et underskud på 509.572 kr., hvilket er mindre end det budgetterede underskud på 589.250 kr. Underskuddet skyldes primært udgifterne til elevatorrenoveringen samt udskiftning af fuger på gulstensfacaden. Underskuddet finansieres via grundfonden samt egenkapitalen.

Selv om underskuddet er mindre end forventet, er det stadig en væsentlig post i foreningens økonomi. I 2025 budgetteres med et underskud på ca. 218.000 kr. som finansieres ved træk på grundfonden og egenkapital. Fællesudgifterne foreslås uændret.

Aktiviteter og projekter

I løbet af året har bestyrelsen gennemført nedenstående væsentlige aktiviteter og projekter:

- **Elevatorrenovering**

Den sidste del af elevatorrenoveringen er blevet afsluttet. Dette har været et omfattende - og dyrt projekt, men det har resulteret i mere driftssikre og økonomiske elevatorer.

- **Udskiftning af fuger på gulstensfacaden**

Som en del af vores vedligeholdelsesplan har vi gennemført udskiftning af fugerne på gulstensfacaden. Dette arbejde var nødvendigt for at sikre bygningens holdbarhed og beskytte den mod fugtskader.

- **Fjernelse af blomsterkrukker fra atrium**

Da buksbommen i blomsterkrukkerne var sygdomsramt og skulle udskiftes, besluttede bestyrelsen helt at fjerne alle blomsterkrukkerne og erstatte dem med "pullerter". Dette skaber bedre plads til parkering og færdsel og sikrer samtidig en lettere vedligeholdelse af områderne.

- **Undersøgelse af behovet for ladestandere til elbiler**

For at imødegå den stigende andel af elbiler blev der gennemført en undersøgelse af behovet for ladestandere i ejendommen. Omkostningerne ved etablering af ladestandere viste sig imidlertid at være høje, og i betragtning af de allerede eksisterende lynladere i nærområdet besluttede bestyrelsen ikke at gå videre med projektet.

- **Etablering af et nyt cykelskur**

For at forbedre opbevaringsforholdene for cykler har vi etableret et nyt cykelskur, hvor medlemmer kan leje en plads.

- **Udskiftning af altan i opgang C**

Den største udfordring i 2024 har uden tvivl været altanprojektet. Vi har haft flere møder med rådgivere og eksperter for at finde den bedste løsning, og vi arbejder fortsat på at sikre en god og holdbar løsning for beboerne. Vi forstår, at det har været en frustrerende proces, og vi takker for beboernes tålmodighed.

- **Afholdelse af "Mød din nabo"-arrangement**

Vi har med stor succes afholdt et "Mød din nabo"-arrangement, hvor beboerne havde mulighed for at lære hinanden bedre at kende. Det var en hyggelig dag, og vi håber at kunne gøre dette til en fast tradition fremover.

- **Revision og forslag til nye særvedtægter**

Bestyrelsen har arbejdet på en opdatering af ejendommens særvedtægter for at sikre, at de er tidssvarende og afspejler beboernes behov. Et udkast blev præsenteret på et informationsmøde i februar måned, hvor vi modtog mange værdifulde input – tak for det. Det endelige forslag til de nye vedtægter er vedlagt i indkaldelsen og vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

Opgaver 2025

For 2025 er den primære opgave udskiftningen af den defekte altan. Derudover vil vi undersøge muligheden for ind-udvendig fugning af alle altaner, hvis dette vedtages på generalforsamlingen. Vi ser frem til at fortsætte arbejdet med at forbedre ejendommen og skabe de bedste rammer for beboerne.

Vi takker alle for deres engagement og ser frem til et nyt år med samarbejde og udvikling.

Bestyrelsen

Lyngby Atrium Park

Der blev spurgt til, om pullerterne kan sænkes til niveau som hovedindgangen. Bestyrelsen oplyste, at det er der ikke planer om.

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt.

3. Altanprojekt – oplæg

Der har været udfordringer med en enkelt altan, som er blevet repareret. Bestyrelsen holdt et oplæg om de udfordringer, der har været hermed og den løsning, som er fundet.

Bestyrelsen oplyste, at man har været gennem forskellige løsningsmodeller og analyser med specialister. Det er konstateret, at betonen fortsat er stærk. Der vil ske genstøbning af beton efter de destruktive indgreb, reparation af karbonatiserede områder samt lukning af revner på undersiden med overfladebehandling, påføring af vandtætningsmembran og nye fliser.

Det er ikke vurderingen, at problemstillingen gør sig gældende for andre altaner., men skyldes en fejl under støbningen af denne altan.

Der blev spurgt til, om problemerne skyldes anvendelse af plastmaling, der har holdt på fugt. Der blev svaret, at det ikke vurderes at være årsagen, blandt andet fordi malingen i givet fald ville have skallet af, inden der var opstået fugtskader.

4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Årsrapporten blev gennemgået.

Regnskabet for 2024 viser et underskud på 509.572 kr., hvilket er mindre end det budgetterede underskud på 589.250 kr.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

5.1 Forslag om nye særvedtægter

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at en opdatering af ejerforeningens særvedtægter fra 2006 vil gøre dem mere tidssvarende, tydelige og i overensstemmelse med gældende lovgivning, og bedre afspejler foreningens nuværende behov og praksis.

Forslaget er baseret på normalvedtægten med individuelle tilpasninger og skal tinglyses som en samlet særvedtægt.

De væsentligste ændringer blev gennemgået på generalforsamling og var tillige sendt ud inden:

Punkt	Vedrørende
1.4	Ændring i hæftelse (pro rata)
3.2	Mulighed for digital kommunikation
7.1	Indførelse af 9/10 flertal ved større beslutninger
13.2	Begrænsning af fuldmagter – en ejer kan fremover kun repræsentere to andre ejere ved fuldmagt på generalforsamlingen
23	Mulighed for opkrævning af bod ved grov pligtforsømmelse
24	Mulighed for eksklusion ved særdeles grov pligtforsømmelse
26.2	Kapitalforhold – grundfond erstattes med opsparing
27+28	"Indvendig vedligeholdelse" og "Udvendig vedligeholdelse" erstattes med "Ejerforeningens vedligeholdelsespligt" og "Ejernes vedligeholdelsespligt"
27.1	Ansaret for vedligeholdelse af indvendige altanfuger overgår fra ejere til foreningen
31	Der indføres regler, som regulerer korttidsudlejning (f.eks. via Airbnb).
32	Bestemmelserne om husdyrhold flyttes fra ordensreglementet (husorden) til vedtægterne. Bestemmelserne præciseres for at skabe klarhed om, hvilke husdyr der kan holdes i foreningen.
33	Der indføres begrænsninger for erhvervsmæssig anvendelse af lejligheder, således at boligerne primært bruges til beboelse.
34	Pantskringsbeløbet forhøjes fra 41.000 kr. til 50.000 kr. pr. lejlighed for at sikre foreningens eventuelle tilgodehavende.

Til følgende punkter var ingen bemærkninger.

3.2 Mulighed for digital kommunikation

- 13.2 *Begrænsning af fuldmagter – en ejer kan fremover kun repræsentere to andre ejere ved fuldmagt på generalforsamlingen*
- 26.2 *Kapitalforhold – grundfond erstattes med opsparing*
- 27+28 *"Indvendig vedligeholdelse" og "Udvendig vedligeholdelse" erstattes med "Ejerforeningens vedligeholdelsespligt" og "Ejernes vedligeholdelsespligt"*
- 31 *Der indføres regler, som regulerer korttidsudlejning (f.eks. via Airbnb).*
- 33 *Der indføres begrænsninger for erhvervsmæssig anvendelse af lejligheder, således at boligerne primært bruges til beboelse.*

Til følgende punkter blev følgende bemærket og uddybet:

1.4 Ændring i hæftelse (pro rata)

I de nuværende vedtægter hæfter ejerne personligt med hele deres formue for foreningens gæld, hvis foreningen ikke kan betale. Det nye forslag begrænser denne hæftelse, så hver ejer kun hæfter for en andel af gælden, der svarer til deres fordelingstal i foreningen. Det vil sige, at hvis ens fordelingstal er 14 (ud af 1000) vil man kun hæfte for en 14/1000 af kravet.

7.1 Indførelse af 9/10 flertal ved større beslutninger

Der gives et vejledende eksempel på hvad sådan en beslutning kunne være (salg af større arealer eller salg af P-pladser), men der vil altid være tale om et skøn.

23 Mulighed for opkrævning af bod ved grov pligtforsømmelse

Denne bestemmelse følger af lovgivningen og er der for gældende, uanset om den medtages i vedtægterne.

24 Mulighed for eksklusion ved særdeles grov pligtforsømmelse

Denne bestemmelse følger af lovgivningen og er derfor gældende, uanset om den medtages i vedtægterne.

27.1 Ansvar for vedligeholdelse af indvendige altanfuger overgår fra ejere til foreningen

Forslaget blev diskuteret, og det blev præciseret, at ejerforeningens vedligeholdelsespligt indvendigt på altanerne alene omfatter fugerne. Det blev yderligere præciseret, at ejerforeningen ikke vil udskifte/reparere eksisterende og velfungerende fuger. Såfremt en ejer derfor har udskiftet/vedligeholdt sine fuger, har ejerforeningen ikke planer om skifte/reparere disse.

32 Bestemmelserne om husdyrhold flyttes fra ordensreglementet (husorden) til vedtægterne. Bestemmelserne præciseres for at skabe klarhed om, hvilke husdyr der kan holdes i foreningen.

Det blev præciseret, at forslaget ikke ændrer rettigheder for nuværende husdyr, men alene for fremtidige husdyr. Det omfatter heller ikke servicedyr.

Det blev oplyst, at vedrørende lejers husdyr er det ejers ansvar, men foreningen kan efter påbud til ejer, som der ikke reageres på, indtræde i udlejers sted direkte over for lejer.

Forslaget omfattede, at det tillades at holde én hund eller én kat pr. lejlighed. Der blev stillet ændringsforslag hertil, jf. nedenfor.

34 Pantsikringsbeløbet forhøjes fra 41.000 kr. til 50.000 kr. pr. lejlighed for at sikre foreningens eventuelle tilgodehavende.

Ejerforeningens sikkerhedsstillelse forhøjes til 50.000 kr.

Det blev præciseret, at forhøjelsen vil ske ved ejerskifter, og at det er sælger og køber, som er ansvarlig herfor og afholder udgifterne hertil.

Der blev spurgt til, om nuværende panthavere vil acceptere dette. Det blev oplyst, at det accepteres, så længe det holder sig under realkreditbranchens grænse for sikkerhedsstillelsesbeløb, der kan ses bort fra ved beregning af lånegrænser.

Der blev af bestyrelsen fremsat tre ændringsforslag:

18.3 *Rettelse af § 18, stk. 3: henvisningen rettes fra punkt 17.1 til punkt 18.1*

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

28.9 *Følgende sætning tilføjes i § 28, stk. 9: "Ved selv- eller medbyg forstås arbejde, som skal udføres af en autoriseret håndværker."*

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

32.2 *I § 32, stk. 2 ændres husdyrs-begrænsningen til "... én hund eller to indendørskatte pr. lejlighed"*

Ændringsforslaget vil medføre, at den indskrænkning i forhold til de nuværende vedtægterne, som ændringsforslag medfører, ville blive mindre vidtgående end det udsendte forslag. De nuværende vedtægter indeholder ikke begrænsninger på husdyr. Det udsendte forslag omfatter en begrænsning til "én hund eller én kat", hvor ændringsforslaget medfører en mindre vidtgående begrænsning på "én hund eller to katte".

Ændringsforslaget ville dermed medføre, at det endelige forslag vil være mindre vidtgående end det udsendte forslag og kunne på den baggrund sættes til afstemning.

Ændringsforslaget blev vedtaget med 50 stemmer og et fordelingstal på 695 for, mens 1 ejer med et fordelingstal på 14 stemte imod.

Ændringsforslaget var dermed vedtaget.

Forslaget omfattede tillige en bemyndigelse til tinglysning:

Forslaget indebærer en bred bemyndigelse til GALST Advokataktieselskab og deres advokater til at foranledige disse særvedtægter endeligt tinglyst, herunder om nødvendigt foretage sproglige såvel som indholdsmæssige ændringer, der må skønnes nødvendige med henblik på endelig tinglysning heraf uden anmærkninger eller bemærkninger fra Tinglysningsretten, som led i fejlretning og generalforsamlingens bemærkninger samt vedtagne alternative forslag, og til om nødvendigt at kære alle Tinglysningsrettens afgørelser/kendelser. Baggrunden for denne brede bemyndigelse er, at anmeldelser ofte afvises, og der kræves måske rettelser af tinglysningsretten, og for ikke at skulle indkalde til og gennemføre flere generalforsamlinger vedtages forslaget med nærværende bemyndigelse. GALST Advokataktieselskab og deres advokater er ligeledes bemyndiget til at aflyse nuværende servitutstiftende særvedtægt, samt om nødvendigt at kræve udlæg til landinspektør for tinglysningsrids og lignende refundere af ejerforeningen, og opkræve sådanne udlæg udover sit eget honorar.

Det samlede forslag med ændringsforslag og ovenstående bemyndigelse blev sat til afstemning

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da punkterne 27 og 28 omhandler ændringer i fordelingen af vedligeholdelsespligten mellem foreningen og ejerne, kræver endelig vedtagelse samtykke fra de 21 ejere, der ikke var repræsenteret på generalforsamlingen.

Forslaget er således endelig vedtaget, når der foreligger samtykke fra de ejere, der ikke var repræsenteret på generalforsamlingen. Oversigt over disse ejere fremgår nedenfor.

Det samlede forslag til nye vedtægter med vedtagne ændringer fremgår nedenfor.

5.2 Bestyrelsen fremsætter forslag om ændringer i ordensreglementet

Bestyrelsen foreslår, at ordensreglementet omdøbes til *Husorden* ved vedtagelse af de nye vedtægter.

Samtidig foreslås præciseringer i husordenen vedrørende husdyrhold (henvisning til vedtægter) og altanvedligeholdelse (ejer står for indvendigt, undtagen fuger).

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.3 Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af indvendige altanfuger

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen udskifter de indvendige altanfuger for ca. 300.000 kr., finansieret af egenkapitalen, for at sikre ensartet kvalitet og forebygge skader, idet ansvaret for dette overgår til foreningen ved vedtagelse af de nye vedtægter.

Generalforsamlingen skal godkende dette og bemyndige bestyrelsen til at handle. Forslaget blev betinget af, at de nye vedtægter vedtages.

Forslaget blev drøftet og sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.4 Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af udvendige altanfuger

Bestyrelsen foreslår udskiftning af alle udvendige altanfuger for ca. 150.000 kr., finansieret af foreningens egenkapital, for at forebygge yderligere skader. Generalforsamlingen skal godkende dette og bemyndige bestyrelsen til at iværksætte arbejdet.

Forslaget blev drøftet og sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.5 Bestyrelsen fremsætter forslag om honorering af suppleanter (1/2 bestyrelseshonorar)

Bestyrelsen foreslår, at de to suppleanter fremover modtager et årligt honorar på 1.975 kr. hver (halvt bestyrelseshonorar), hvilket giver en samlet årlig udgift på 3.950 kr. Begrundelsen er, at suppleanterne deltager aktivt i bestyrelsesarbejdet på lige fod med de øvrige medlemmer, og honoraret skal anerkende deres indsats og sikre fortsat engagement. Det foreslås derfor, at generalforsamlingen godkender dette honorar fra indeværende regnskabsår.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget ved vedtaget med 50 stemmer med et fordelingstal 695 for og 1 stemme med et fordelingstal på 14 imod.

5.6 Dato og tidspunkt for generalforsamlingen planlægges 1 år frem (som et fast punkt på dagsordenen på generalforsamlingen) - (Agnete Bek - Nørugaardsvej 29B, 4. tv.)

5.7 Generalforsamlingen skal fremadrettet afholdes på biblioteket, hvor det er muligt, at låne lokale (gratis), hvis det bookes 1 år i forvejen - (Agnete Bek - Nørugaardsvej 29B, 4. tv.)

Forslagsstilleren begrundede begge forslag med, at det vil give alle bedre mulighed for at planlægge deres deltagelse, samt at biblioteket kan benyttes gratis.

Bestyrelsen oplyste, at dette umiddelbart ikke er en mulighed, idet mulighed for booking af lokaler ikke er mulig så tidligt. Den nuværende procedure er, at datoen for generalforsamlingen meldes ud i juni via nyhedsbrev, når det bliver muligt at booke et lokale.

Forslagene blev sat til afstemning hver for sig.

Begge forslag blev ikke vedtaget med flertal imod.

5.8 Opgangene "gennemrenoveres" fra a-z (1 -2 opgang(e) hvert år) - (Agnete Bek - Nørgaardsvej 29B, 4. tv.)

Forslaget motiveres af forslagsstiller og uddybes med, at forslaget indebærer en årlig "gennemrenovering" af 1-2 opgange fra a-z med grundig nedvask og professionel maling. Opgang B, der er mere belastet, vurderes og reparerer løbende. Der er ikke fastsat en økonomisk ramme for renoveringen af de enkelte opgange, men fokus er på generel vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at der aktuelt pletmales, da en hel opgangsrenovering er dyr. Hvis pletmaling ikke er tilstrækkeligt, vil situationen være en anden, og det må eventuelt besluttes på en generalforsamling at gennemføre en større renovering. Derudover oplyste bestyrelsen, at der gennemføres forbedret rengøring af klinker ved postkasserne.

Forslaget blev diskuteret, og der var derefter enig om ikke at sætte det til afstemningen, blandt andet fordi der ikke var udarbejdet en økonomisk ramme for forslaget.

5.9 Skader samt vurdering af behov for vedligehold og reparationer (inkl. taget) varetages løbende af byggekyndig fagmand - og ejere informeres løbende om kommende projekter / priser - (Agnete Bek - Nørgaardsvej 29B, 4. tv.)

5.10 Forlag om, at forelæggelse af overblik over pris på udskiftning af tag / Veluxvinduer samt tagrender - (Agnete Bek - Nørgaardsvej 29B, 4. tv.)

Forslagsstilleren begrundede begge forslag med, at vinduerne er meget utætte, taget er meget lappet, og tagrenderne har forkert fald eller er utætte.

Bestyrelsen oplyste, at vedligeholdelsesplanen fra 2023, udarbejdet af en fagperson, ikke inkluderede taget. Planen opdateres i 2025, og bestyrelsen vil undersøge et overslag på udskiftning af hele taget i den forbindelse.

Forslagene blev drøftet, men ikke sat til afstemning.

5.11 Planer for at undgå fornyet vandindtrængning fra dørene, der vender ud mod Kanalvej - (Agnete Bek - Nørgaardsvej 29B, 4. tv.)

Forslagsstilleren henledte opmærksomheden på vandindtrængen den 9. september 2024.

Bestyrelsen har ikke foretaget yderligere handlinger i sagen, da det blev vurderet som en ekstrem regnvejrshændelse. Bestyrelsen oplyste tillige, at alle nedløbsbrønde ud til Kanalvej renses årligt.

Forslagene blev drøftet, men ikke sat til afstemning.

5.12 Agnete Bek fra Nørgaardsvej 29B, 4. tv. anmodede om information vedrørende følgende:

- 5.12.1 Større, længerevarende vandskade Kanalvej/opgang B, behov for hurtig lapning af tagrende og undersøgelse for følgeskader.
- 5.12.2 Gennemgang af altanprojekt 29C med sagkyndigt oplæg om årsag, omfang, gener, tidsplan og kontaktinfo.
- 5.12.3 Sagkyndigt udtalelse/fremmøde for at afklare, om årsagen til problemet skyldes misligholdt altan på 4. sal og/eller fejlbehandlet loft på 3. sal med plastmaling.

Alle tre punkter blev drøftet på generalforsamlingen.

5.13 Seks beboere i opgang K og H stiller forslag om forbedring af havetilstand ved opgang K og H

Forslaget fremsættes for at reetablere tidligere beplantning (nye træer, bøgebuske, græsplæne samt rensning for mos og snerler). Et gartnerfirma har givet et overslagstilbud på ca. 30.000 kr. for dette arbejde.

Udgiften afholdes inden for budgettet.

Forslaget blev drøftet og sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med et flertal.

6. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Bestyrelsen fremlagde budget for indeværende regnskabsår.

Der budgetteres med et underskud på 218.200,00 kr.

Bestyrelsen oplyste, at forslaget omfatter forhøjelsen af parkeringsleje (per januar 2025), men uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

7. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse 2024-2032

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Udskiftning af dørkaldeanlæg er udskudt til 2026.

Der blev spurgt til rentabiliteten af småreparationer af vinduer kontra udskiftning. Det blev oplyst, at budgettet er til punkterede ruder, idet der pt. ikke er behov for udskiftning af vinduerne, men bestyrelsen overvejer hele tiden rentabiliteten i reparation i forhold til udskiftning.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt godkendt.

8. Valg af formand for bestyrelsen

Jens Lassen er valgt frem til 2026, og der skulle således ikke vælges formand.

9. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der skulle derfor vælges to bestyrelsesmedlemmer for to år.

Helle Thomasen og Kay Helt blev genvalgt for to år uden modkandidater eller indvendinger.

Bestyrelsen består herefter af:

Navn	Titel	På valg
Jens Lassen	Formand	2026
Hans Pedersen	Bestyrelsesmedlem	2026
Mette Nørsgaard	Bestyrelsesmedlem	2026
Kay Helt	Bestyrelsesmedlem	2027

Helle Thomasen	Bestyrelsesmedlem	2027
----------------	-------------------	------

10. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen

Der skulle vælges to suppleanter. Sonja Bang ønskede genvalg, mens Claus Abildgaard ikke genopstillede.

Sonja Bang blev valgt som 1. suppleant uden indvendinger.

Susanne Frøstrup Burrack blev valgt som 2. suppleant uden indvendinger.

11. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt som revisor

12. Eventuelt

Gartneren

Det givet udtryk for utilfredshed med nuværende gartner. Bestyrelsen oplyste, at valg af gartner er en afvejning af pris versus kvalitet, og at man mener at have fundet den rette løsning til foreningens behov.

Affald

Det blev anført, at der er problemer med overfyldte affaldsbeholdere og affald på fællesarealerne. Bestyrelsen er opmærksom på problemet.

Trapperengøring om natten

Flere beboere gav udtryk for, at trapperengøring nogle gange finder sted om natten. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

Tilføjelse til plantning af nye træer

Der blev gjort opmærksom på, at gartnerfirmaet og bestyrelsen skal være opmærksomme ved vanding af (nyplantede) træer.

Klipning af lavendler

Bestyrelsen oplyste, at der er bestilt klipping af lavendlerne.

Automatisk døråbning

Der blev spurgt til muligheden for automatisk døråbning. Det blev oplyst, at forslag herom tidligere er nedstemt og kræver et nyt udkast for at kunne behandles igen, hvilket bestyrelsen tilbyder hjælp til.

Derudover blev det bemærket, at det er vanskeligt at åbne døren i opgang K. Bestyrelsen oplyste, at der er bestilt ny dørpumpe hertil.

Bestyrelsen er ved at se på muligheden for etablering af Bekey-system for avis- og hjemmehjælpere (dog ikke alle), da avisbude/DAO allerede har nøgler.

Tricktyveri

Der har været et tilfælde af tricktyveri i ejendommen. Derfor henstilles det kraftigt til alle beboere om at være opmærksomme på, hvem de lukker ind, og at yderdøren aldrig sættes på krog. Det er bemærket, at mange hjemmehjælpere har for vane at sætte døren på krog. I forlængelse heraf er der et argument for at undersøge muligheden for at installere automatiske døre for at øge sikkerheden.

Belysning på P-plads (gæsteparkering)

Det er vanskeligt at se striberne på parkeringspladsen. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for en tydeligere markering, eventuelt ved opmaling eller fliserens.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 18.40.

Repræsenteret på generalforsamlingen var følgende lejligheder:

Enhed	Adresse	Repræsenteret	Fraværende	Fordelingstal
1	Nørgaardsvej 29A, 1. tv.	x		14
2	Nørgaardsvej 29A, 1. th.	x		15
3	Nørgaardsvej 29A, 2. tv.	x		14
5	Nørgaardsvej 29A, 3. tv.	x		14
6	Nørgaardsvej 29A, 3. th.	x		15
7	Nørgaardsvej 29A, 4. tv.	x		13
8	Nørgaardsvej 29A, 4. th.	x		14
9	Nørgaardsvej 29B, 1. tv.	x		15
10	Nørgaardsvej 29B, 1. th.	x		14
11	Nørgaardsvej 29B, 2. tv.	x		15
12	Nørgaardsvej 29B, 2. th.	x		14
14	Nørgaardsvej 29B, 3. th.	x		14
15	Nørgaardsvej 29B, 4. tv.	x		14
17	Nørgaardsvej 29C, 1. tv.	x		14
18	Nørgaardsvej 29C, 1. th.	x		14
19	Nørgaardsvej 29C, 2. tv.	x		14
20	Nørgaardsvej 29C, 2. th.	x		14
21	Nørgaardsvej 29C, 3. tv.	x		14
22	Nørgaardsvej 29C, 3. th.	x		14
23	Nørgaardsvej 29C, 4. tv.	x		13
25	Nørgaardsvej 29D, 1. tv.	x		15
26	Nørgaardsvej 29D, 1. th.	x		15
27	Nørgaardsvej 29D, 2. tv.	x		15
28	Nørgaardsvej 29D, 2. th.	x		15
30	Nørgaardsvej 29D, 3. th.	x		15
31	Nørgaardsvej 29D, 4. tv.	x		14
33	Nørgaardsvej 29E, 1. tv.	x		14
34	Nørgaardsvej 29E, 1. th.	x		14
36	Nørgaardsvej 29E, 2. th.	x		14
37	Nørgaardsvej 29E, 3. tv.	x		14
40	Nørgaardsvej 29E, 4. th.	x		13
41	Nørgaardsvej 29F, 1. tv.	x		14
42	Nørgaardsvej 29F, 1. th.	x		14
43	Nørgaardsvej 29F, 2. tv.	x		14
47	Nørgaardsvej 29F, 4. tv.	x		13

48	Nørgaardsvej 29F, 4. th.	x		13
49	Nørgaardsvej 29G, 1. tv.	x		14
50	Nørgaardsvej 29G, 1. th.	x		14
51	Nørgaardsvej 29G, 2. tv.	x		14
53	Nørgaardsvej 29G, 3. tv.	x		14
55	Nørgaardsvej 29G, 4. tv.	x		13
57	Nørgaardsvej 29H, 1. tv.	x		14
60	Nørgaardsvej 29H, 2. th.	x		15
61	Nørgaardsvej 29H, 3. tv.	x		14
64	Nørgaardsvej 29H, 4. th.	x		15
65	Nørgaardsvej 29K, 1. tv.	x		14
67	Nørgaardsvej 29K, 2. tv.	x		14
68	Nørgaardsvej 29K, 2. th.	x		11
70	Nørgaardsvej 29K, 3. th.	x		11
71	Nørgaardsvej 29K, 4. tv.	x		13
72	Nørgaardsvej 29K, 4. th.	x		11

Ikke repræsenteret på generalforsamlingen var følgende lejligheder:

Enhed	Adresse	Repræsenteret	Fraværende	Fordelingstal
4	Nørgaardsvej 29A, 2. th.		x	15
13	Nørgaardsvej 29B, 3. tv.		x	15
16	Nørgaardsvej 29B, 4. th.		x	13
24	Nørgaardsvej 29C, 4. th.		x	13
29	Nørgaardsvej 29D, 3. tv.		x	15
32	Nørgaardsvej 29D, 4. th.		x	14
35	Nørgaardsvej 29E, 2. tv.		x	14
38	Nørgaardsvej 29E, 3. th.		x	14
39	Nørgaardsvej 29E, 4. tv.		x	13
44	Nørgaardsvej 29F, 2. th.		x	14
45	Nørgaardsvej 29F, 3. tv.		x	14
46	Nørgaardsvej 29F, 3. th.		x	14
52	Nørgaardsvej 29G, 2. th.		x	14
54	Nørgaardsvej 29G, 3. th.		x	14
56	Nørgaardsvej 29G, 4. th.		x	13
58	Nørgaardsvej 29H, 1. th.		x	15
59	Nørgaardsvej 29H, 2. tv.		x	14
62	Nørgaardsvej 29H, 3. th.		x	15
63	Nørgaardsvej 29H, 4. tv.		x	13
66	Nørgaardsvej 29K, 1. th.		x	11
69	Nørgaardsvej 29K, 3. tv.		x	14

SÆRVEDTÆGT FOR E/F LYNGBY ATRIUM PARK

J.nr. 179157/REL
Afdelingen for fast ejendom og byggeri

GALST Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00

www.galst.dk
www.alliottglobal.com

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE	3
2	FORDELINGSTAL	3
3	GENERALFORSAMLING	3
4	SIMPELT FLERTAL.....	5
5	2/3-FLERTAL.....	5
6	SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL.....	6
7	9/10-FLERTAL.....	6
8	VETORET	6
9	GENERALKLAUSUL	6
10	ORDINÆR GENERALFORSAMLING	7
11	FORSLAG	7
12	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	7
13	ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT	8
14	DIRIGENT OG REFERAT	9
15	BESTYRELSEN	9
16	BESTYRELSENS MØDER.....	10
17	BESTYRELSENS PLIGTER	10
18	BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJRNE.....	11
19	ADMINISTRATION.....	11
20	TEGNINGSRET	12
21	REVISION.....	12
22	ÅRSREGNSKAB	12
23	BOD.....	13
24	EKSKLUSION.....	14
25	OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER	14
26	KAPITALFORHOLD.....	14
27	EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSPLIGT.....	15
28	EJERNES VEDLIGEHOLDELSPLIGT	16
29	TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLIGTEN	17
30	ADGANG OG REETABLERING	17
31	UDLEJNING.....	18
32	HUSDYRHOLD	19
33	ERHVERV.....	19
34	SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)	19
35	TINGLYSNING.....	20

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

- 1.1 Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen og er at anse som en særvedtægt til fuldstændig erstatning for normalvedtægten.
- 1.2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen, der omfatter hovedejendommen matr.nr.15NS, Kgs. Lyngby by samt ejerlejlighed nr. 1-72.
- 1.3 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. Ejerskifte skal meddeles bestyrelsen eller administrator senest 14 dage efter ejerskiftet.
- 1.4 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. Ved ejerskifte hæfter det indtrædende medlem også overfor ejerforeningen for restancer og andre forfaldne beløb forud for overtagelsesdagen, således at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer for sådanne. Det udtrådte medlems hæftelse bevares indtil ejerforeningen er fuldt ud fyldestgjort, således at det udtrædende og indtrædende medlem er solidarisk hæftende overfor ejerforeningen indtil dette tidspunkt.
- 1.5 Ejerforeningens navn er E/F Lyngby Atrium Park.
- 1.6 Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den husorden, som af generalforsamlingen til enhver tid er besluttet at gælde for foreningen.
- 1.7 Ethvert spørgsmål om forståelse af nærværende særvedtægt og dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse skal, såfremt mindelig ordning ikke kan opnås, afgøres ved de ordinære domstole, idet værneting mellem ejerforeningens medlemmer og foreningen fastlægges til ejerforeningsejendommens hjemting i første instans.

2 FORDELINGSTAL

- 2.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal fremgår af tinglyst anmeldelse af opdeling i ejerlejligheder.

3 GENERALFORSAMLING

- 3.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

- 3.2 Generalforsamlinger (også ekstraordinære og fornyede generalforsamlinger efter afsnit 6) kan efter bestyrelsens nærmere beslutning gennemføres både fysisk og digitalt eller ved en kombination heraf ("kombinerede" generalforsamlinger"). Fysiske generalforsamlinger skal absolut foretrækkes, og digitale generalforsamlinger anvendes helt undtagelsesvist, hvor forholdene ifølge bestyrelsen tilsiger det, det være sig eksempelvis som følge af forsamlingsforbud eller andre forhindringer af ekstraordinær karakter. Digital generalforsamling kan dog af bestyrelsen frit vælges, hvis der er tale om fornyet behandling af et allerede fysisk behandlet forslag, der er vedtaget foreløbigt, men som på grund af manglende deltagere, skal vedtages endeligt på en opfølgende generalforsamling efter særvedtægtens afsnit 6 nedenfor.
- 3.3 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes digitalt og i udgangspunktet uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig digital generalforsamling, idet medlemmer der er undtaget fra modtagelse af Digital Post dog skal kunne deltage fysisk hos den der hoster gennemførelsen af den i øvrigt fuldstændige digitale generalforsamling eller får mulighed for at brevstemme. Denne fremgangsmåde skal sikre, at ejere der bevisligt og lovgivningsmæssigt er undtaget fra modtagelse af digital post sikres rimelig adgang til deltagelse hos den, der forestår den digitale gennemførelse, eller hos administrator eller bestyrelse eller lignende, der forestår gennemførelsen af den digitale generalforsamling.
- 3.4 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en såkaldt kombineret generalforsamling.
- 3.5 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer, der anvendes i forbindelse med fuldstændige digitale eller kombinerede generalforsamlinger. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig digital deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden.
- 3.6 Det er en forudsætning for afholdelse af fuldstændig digital eller kombineret generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte digitale system skal være indrettet på en sådan måde, at særvedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 3.7 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har computer og internetforbindelse som giver adgang til at deltage i en digital eller kombineret generalforsamling.
- 3.8 Et medlem har ret til at møde til en digital, fysisk eller kombineret generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til særvedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset denne særvedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med digitale og kombinerede generalforsamlinger, og dette for at sikre, at alle medlemmer kan afgive stemme og deltage ved fuldmagt, hvis det foretrækkes af den pågældende.

3.9 Ved afholdelse af digital eller kombineret generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

3.10 I øvrigt finder særvedtægts bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på digital og kombineret generalforsamling.

4 SIMPELT FLERTAL

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

5 2/3-FLERTAL

5.1 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 særvedtægts afsnit 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1. Vedtægtsændringer.
2. Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. afsnit 31.5.
3. Sikkerhedsstillelse, jf. afsnit 34.
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.

5.2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog afsnit 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

5.3 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.

5.4 Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af, dele af 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.

5.5 Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

6 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

- 6.1 Vedtages et forslag efter afsnit 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.

7 9/10-FLERTAL

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

8 VETORET

- 8.1 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 afsnit 5 og 7, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller særvedtægtsens afsnit 5 og 7, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter afsnit 7 nødvendiggør det.
- 8.2 Forslag om forenings opløsning (likvidation) kan kun vedtages med samtykke fra samtlige medlemmer.
- 8.3 Finder et eller flere af medlemmerne at en beslutning er truffet i strid med afsnit 7.1, skal ejerforeningen og bestyrelsen straks skriftligt orienteres herom, og retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Anlægges der ikke retssag inden den nævnte frist, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen frafaldes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

9 GENERALKLAUSUL

- 9.1 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.
- 9.2 Finder et eller flere af medlemmerne at en beslutning er truffet i strid med afsnit 8.1, skal ejerforeningen og bestyrelsen straks skriftligt orienteres herom, og retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Anlægges der ikke retssag inden den nævnte frist, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen frafaldes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

10 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

10.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsordenen 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) Forslag efter afsnit 11.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 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 suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

10.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt 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.

10.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

11 FORSLAG

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

11.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen og være af en sådan karakter, at afstemningstemaet er forståeligt og egnet til behandling på en generalforsamling. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

11.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen, såfremt dirigenten vurderer at dette kan rummes i det allerede stillede forslag.

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

12 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i afsnit 5 og afsnit 15.5, 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.

- 12.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 12.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 12.4 Medlemmer kan ikke fremsætte beslutningsforslag efter afsnit 11 på en ekstraordinær generalforsamling. Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten i tvivlstilfælde afgør.

13 ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

- 13.1 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.
- 13.2 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. Ved digitale generalforsamlinger, skal fuldmagten være forevist for bestyrelsen inden den digitale generalforsamlings påbegyndelse og efter den af bestyrelsen nærmere fastsatte vejledning for digitale generalforsamlinger, ligesom dirigenten skal kunne påse fuldmagtens eksistens og gyldighed. En ejer herunder medlemmer af bestyrelsen kan kun afgive 2 stemmer i alt pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra 2 andre ejere.
- 13.3 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 medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.
- 13.4 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv kan deltage i generalforsamlingen.

14 DIRIGENT OG REFERAT

- 14.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.
- 14.2 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Inden generalforsamlingen afsluttes, oplyser referenten forsamlingen om hovedpunkterne i referatet. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Eventuelle indsigelser overfor de refererede indhold skal gøres gældende senest 2 uger efter modtagelsen af referatet. Fremsættes ingen sådan indsigelse anses referatet som værende retvisende og dækkende.

15 BESTYRELSEN

- 15.1 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 eller disses ægtefæller/samlevere. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem/suppleant pr. ejerlejlighed.
- 15.2 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.
- 15.3 Ved forældre køb eller omvendt forældre køb kan en ejer i ejerforeningen give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen, men ikke i andre leje forhold. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 15.4 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 først kommende generalforsamling.
- 15.5 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.
- 15.6 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem indankes for først kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved byretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Ejerforeningsanke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til afsnit 24 om overtagelse af udlejerbeføjelse, afsnit 28-29 om vedligeholdelsespligt samt sager om ejernes tilsidesættelse af sine økonomiske forpligtelser over for foreningen.
- 15.7 Bestyrelsen kan på ejerforeningens vegne og i dennes navn anlægge både inkassosag og civil retssag mod ejere og svare på ejerforeningens vegne heri uden forudgående generalforsamlingsbeslutning herom, såfremt tvisten angår manglende betaling af pligtig pengeydelse herunder ejerforeningsbidrag/fællesbidrag

overfor ejerforeningen, og det gælder tillige situationer hvor ejerne måtte have påståede modkrav eller juridiske indsigelser. Bestyrelsen anlægger retssag eller svarer i retssagen på ejerforeningens vegne, og bestyrelsen vælger ejerforeningens advokat. Bestyrelsen har kompetence til i samråd med ejerforeningens advokat at træffe afgørelse om anke i sådanne sagstyper, hvilket heller ikke kræver generalforsamlingens godkendelse.

16 BESTYRELSENS MØDER

- 16.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og når 2 bestyrelsesmedlemmer begærer det, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 16.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.
- 16.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 16.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.
- 16.5 En suppleant kan deltage og udøve stemmeret på enkeltstående bestyrelsesmøder, hvis et fraværende bestyrelsesmedlem har bemyndiget suppleanten. I øvrigt indtræder suppleanten ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

17 BESTYRELSENS PLIGTER

- 17.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 17.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
 - a. Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - b. Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
 - c. Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter og andre pligtige pengeydelse og inddrive disse herunder om nødvendigt ved inkassation eller anlæggelse og førelse af civil retssag herom på ejerforeningens vegne.
 - d. Effektuerer de af generalforsamlingen trufne beslutninger.
 - e. Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring).
 - f. Renholdelse og glatførebekæmpelse af fælles arealer.
 - g. Udarbejdelse af forslag til vedligeholdelsesplan.
 - h. Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede herunder udbedring og gennemførelse af afværgeforanstaltninger i forhold til akutte skader.
 - i. Søge konflikter efter husordenen løst eventuelt ved ekstern mediation.

- j. Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- k. Varetage ejerforeningens interesser overfor myndigheder og forsyningsselskaber herunder anlæggelse af administrative klagesager.

17.3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

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

17.5 Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

18 BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE

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

18.2 Ejere 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.

18.3 Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i afsnit 18.1 angivne kommunikationsform.

18.4 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.

19 ADMINISTRATION

19.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator skal være medlem af en anerkendt brancheorganisation, og være underkastet administratorbranchens eller advokatbranchens god-skik-regler, tilsyn og tillige være ansvarsforsikret med underslæbsdækning m.v.

19.2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

19.3 Ejerforeningen kan opkræve ejerne gebyr for besvarelse af forespørgsel fra formidler eller ejer selv til brug for formidling og salg af en ejerlejlighed (administratorforespørgsel), samt for fremsendelse af sædvanlige dokumenter omkring ejerforeningen m.v. til formidleren eller ejer i forbindelse med ejerlejlighedssalg, og for udfærdigelse af navneskilte, udlevering af nøgler, notering af ejerskifte, kontrol af sikkerhedsstilling og lignende ekstraarbejde for bestyrelsen eller administrator ved ejerskifte af en ejerlejlighed.

- 19.4 De til enhver tid gældende gebyrsatser/tariffer, der måtte være aftalt mellem administrator og ejerforeningen v/bestyrelsen, skal respekteres af ejer, og anses i forhold til ejerforeningen for at være pengepligtige ydelse.

20 TEGNINGSRET

- 20.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 20.2 Bestyrelsen kan meddele sædvanlig administrationsfuldmagt til administrator, der skal være berettiget til at foretage sædvanlige dispositioner for sådanne herunder foretage betalinger og foretage opkrævninger, meddele påkrav og påbud m.v., samt til at underskrive og påtegne tinglysningsekspeditioner og kære tinglysningsrettens kendelser. På samme måde kan bestyrelsen meddele fuldmagt til en advokat.

21 REVISION

- 21.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- 21.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 21.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 21.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

22 ÅRSREGNSKAB

- 22.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
- 22.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet underskrives af den samlede bestyrelse og revisor.
- 22.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 22.4 Bidrag til fællesudgifter forfalder til betaling den 1. i måneden. Bidragets størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår, der viser foreningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, dog undtaget udgiftsposter, der fordeles på baggrund af de enkelte ejeres forbrug. Det af generalforsamlingen fastsatte bidrag til fællesudgifter opkræves indtil generalforsamlingen træffer ny beslutning om bidragets størrelse.

- 22.5 Såfremt en ejer foretager ændringer i sin ejerlejlighed, som medfører en forøgelse af foreningens udgifter til driften, vedligeholdelse af ejendommen eller øvrige udgifter, påhviler det ejeren og efterfølgende ejere af den pågældende ejerlejlighed at betale merudgiften overfor ejerforeningen.
- 22.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling af pligtige pengeydelse eller overtrædelse af god skik og orden, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens til enhver tid gældende sats for påkravsgebyr.
- 22.7 Udgifter til varme, vand og varmt vand fordeles efter individuelle forbrugsmålere. Ejendommens forbrugsregnskab udarbejdes af en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber. Alle øvrige udgifter til ejendommens opvarmning, herunder fællesrummenes, og forsyning med varmt vand, ejendommens vand-, og elforbrug, alt for så vidt betaling ikke sker på grundlag af særskilte målere for hver enkelt ejerlejlighed, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlægget og driften heraf, pålignes samtlige medlemmer forholdsmæssigt på grundlag af ejerlejlighedernes fordelingstal.
- 22.8 A conto indbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos ejerne samtidig med opkrævning af bidrag til fællesudgifter. A conto bidragets størrelse fastsættes af administrator/bestyrelsen efter hvert regnskabsår.
- 23 BOD**
- 23.1 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.
- 23.2 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.
- 23.3 Beslutning om bod efter afsnit 23.1 og 23.2 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.
- 23.4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 23.5 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.
- 23.6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

24 EKSKLUSION

- 24.1 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.
- 24.2 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 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.
- 24.3 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.
- 24.4 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 afsnit 24.3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 24.5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i afsnit 24.4, 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.

25 OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER

- 25.1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver 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. Beslutning træffes ved simpelt flertal på generalforsamlingen. 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.

26 KAPITALFORHOLD

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

26.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder, tekniske installationer eller større myndighedsmæssige pålagte forhold. Opsparingen skal være anbragt i et eller flere SIFI-pengeinstitutter¹. Bestyrelsen er berettiget til at indgå aftale med pengeinstitutterne om aftalebinding med henblik på opnåelse af bedre forretning, idet bindingen dog ikke må være længere end 1 år. Der må ikke investeres fællesformue i aktier eller obligationer eller indskydes fællesformue i investeringsforeninger eller lignende.

26.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen. Bestyrelsen kan dog ekstraordinært anvende midler til afhjælpning af uforudsete skader, alene for at de i afsnit 26.2 nævnte forhold kan fungere tilfredsstillende.

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

27 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOELDESPLOIGT

27.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af:

- Tag, tagrender og udvendige beton- og murstensfacader
- Altan plader samt altaners udvendige side
- Alle udvendige fuger – herunder fuger på altanernes indvendige sider.
- Bærende konstruktioner i etageadskillelser samt bærende indvendige murværk – bortset fra puds og vægbeklædning
- Elevatorer, trappeopgange samt udvendig behandling af entredøre
- Fælles haveanlæg og alt skiltning
- Alle fælles anlæg i øvrigt.
- Rør, faldstammer, vandmåler og radiatorer
- Dørtelefoner, postkasser, gadedøre og parterredøre
- Affaldsbygning, cykelskur, skaktrum og el-rum
- P-pladser og vejarealer
- Velux-vinduespartier på 4. sal, vinduespartier af plast i gulstensfacader

27.2 Telekommunikationsinstallationer og andre forsyningsledninger til fælles brug, omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem ejerlejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning alene sker til den enkelte ejerlejlighed.

27.3 Varmecentral inkl. varmeveksler og varmtvandsbeholder samt ventilationsanlæg.

¹ Et **systemisk vigtigt finansielt institut**, ofte kaldt **SIFI** efter den engelske forkortelse for *Systemically important financial institution* eller **SIFI-institut**, er en særlig stor [bank](#), [realkreditinstitut](#) eller lignende, der vurderes at have så stor betydning for [samfundsøkonomien](#), at der gælder særlige forhold i lovgivningen for den.

- 27.4 Punkterede termoruder, udskiftes af ejerforeningen. Dette gælder dog ikke termoruder, der indgår i individuelt etablerede altaninddækninger.
- 27.5 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilke ingen ejerlejlighedsejer bærer ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.
- 27.6 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

28 EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

- 28.1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret.
- 28.2 Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, træværk, fliser og fuger, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, el-tavle, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- 28.3 Den enkelte ejer er endvidere ansvarlig for renholdelse, overfladebehandling og om nødvendig, fornyelse af altandøre og altanvinduer, samt af bræddebeklædning på hele altanområdet og af eventuel individuelt etableret altaninddækning.
- 28.4 Uden bestyrelsens samtykke må ejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, inkl. individuelt etablerede altaninddækninger. Ejerne kan dog opsætte markiser, male altanlofter og altanvægge i farver som nævnt i ejerforeningens husorden eller i overensstemmelse med de af generalforsamlingen og bestyrelsen truffne beslutninger, ligesom altangulvbelægning kan udføres i træ, klinker, composit eller tæpper, såfremt afløbsrender i altanbunden samt alle fuger i samlinger er tilgængelige for inspektion og reparation. Det skal endvidere sikres at den oprindelige altanplade ikke beskadiges.
- 28.5 En ejerlejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk, bærende konstruktioner i etageadskillelsen eller bærende konstruktioner i øvrigt
- 28.6 De enkelte lejlighedsejere må ikke opsætte TV-antenner, paraboler, skilte, reklamer, eller udhængsskabe på ejendommens tag, facade eller altaner. Ligeledes må der ikke opsættes nøglebokse på ejendommens facader uden bestyrelsens samtykke.
- 28.7 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

- 28.8 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 eller generalforsamlingen kan vælge at pålægge bod eller skride til eksklusion
- 28.9 Ejeren er objektiv erstatningsansvarlig overfor ejerforeningen og andre ejere for skader herunder følgeskader og hændelige skader forårsaget af installationer og arbejder, som denne eller tidligere ejere af den pågældende ejerlejlighed har udført eller ladet udføre herunder også ved selvstændigt virkende tredjemand. Dette omfatter også skjulte skader og fejlprojekterede arbejder. En ejer, der skal sælge sin ejerlejlighed, skal altid ved salg til ny kommende ejer oplyse om alle sådanne udførte arbejder i ejerlejligheden. Ved udførte badeværelsesrenoveringer, skal den sælgende ejer udlevere dokumentation til den nye ejer for, at badeværelset er projekteret og udført i overensstemmelse med de på projekterings- og udførelsestidspunktet gældende regler, normer og anvisninger. Dokumentationen skal bestå af eksempelvis tegninger, beskrivelser, byggetilladelse, håndværkertilbud, betalte fakturaer, fotos fra udførelsen, kvitteringer for indkøbte materialer og dokumentation for, at el- og vvs-installationer er udført af autoriserede fagfolk. Ved badeværelsesrenoveringer må der ikke udføres selv- eller medbyg. Ved selv- eller medbyg forstås arbejde, som skal udføres af en autoriseret håndværker. Denne bestemmelse omfatter alle installationer og arbejder udført i ejerlejlighederne **efter** bestemmelsens første vedtagelse.
- 28.10 Enhver ombygning af ejerlejlighederne til hvis udførelse der kræves byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, skal sådant arbejde udføres af faguddannede håndværkere. Som betingelse for at bestyrelsen meddeler fuldmagt til behandling af byggeansøgning kan bestyrelsen kræve, at ejeren etablerer sikkerhed for udbedring af skader på fællesejendommen, alternativt at ejeren tegner all-riskforsikring. Ejeren er objektiv erstatningsansvarlig for skader og følgeskaders udbedring, jf. afsnit 28.5 ovenfor.
- 28.11 Måtte en skade på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder være dækket af fælles bygnings- og brandforsikring, påhviler det vedkommende ejer at friholde ejerforeningen for selvrisiko og den del af udbedringsudgifterne, der ikke måtte være forsikringsdækket, således at ejerforeningen ingen udgifter får.

29 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLOGTEN

- 29.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter afsnit 27 og 28 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

30 ADGANG OG REETABLERING

- 30.1 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.

- 30.2 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.
- 30.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 30.4 Arbejder, der udføres i en anden lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 30.5 Der skal ske fuldstændig retablering, 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.
- 30.6 Er det med hensyn til arbejder efter afsnit 30.2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne 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.

31 UDLEJNING

- 31.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse 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.
- 31.2 Ejeren er forpligtet til at udlevere ejerforeningens husorden til lejer samtidig med indgåelse af lejekontrakt, samt sørge for at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler og bestemmelser, som beboere i ejerforeningen skal respektere.
- 31.3 Ejeren er objektiv erstatningsansvarlig for skader, som lejer påfører ejendommen eller andre ejerlejligheder.
- 31.4 Hvis en lejer gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse, herunder overtrædelse af husordenen, eller særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i ejerforeningen, har det samme virkning for ejeren, som var det ejeren selv. Dermed kan ejeren pålægges bod eller ekskluderes som følge af lejerens handlinger i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven §§ 9-10, som alternativt til at ejerforeningen overtager udlejerbeføjelserne efter ejerlejlighedslovens § 11.
- 31.5 Ved korttidsudlejning forstås udlejning/udlån, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage, og er alene tilladt 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.

32 HUSDYRHOLD

- 32.1 Husdyrhold er tilladt med begrænsninger, men det skal ske under hensyntagen til øvrige beboere og ejendommens trivsel. Det må således ikke være til gene for de øvrige beboere med f.eks. lugt, lyde eller urenlighed eller skabe utryghed.
- 32.2 Der må holdes en hund eller to indendørskatte pr lejlighed. Hunde må ikke veje over 25 kg i henhold til Dansk Kennel Klubs vægtangivelser. Hund og kat skal føres i snor på fællesområderne. Bestemmelserne i stk. 32.2 gælder ikke for fører- og servicehunde.
- 32.3 Bestyrelsen kan i tvivlstilfælde træffe afgørelse om, hvorvidt et specifikt husdyrhold kan tillades. Overtrædelse kan medføre påtale og eventuelt krav om fjernelse af husdyr.

33 ERHVERV

- 33.1 Liberalt erhverv kan udøves i lejlighederne, så længe dette ikke medfører øget trafik, kundestrøm eller gener for ejendommens øvrige beboere. Der må ikke etableres virksomhed med patient- eller kunde flow i ejendommen. Erhvervsaktiviteterne må ikke påvirke ejendommens almindelige beboelse eller medføre øget slid på fællesarealer. Enhver erhvervsaktivitet kræver forudgående tilladelse fra bestyrelsen og skal til enhver tid overholde gældende lovgivning og foreningens øvrige vedtægter og husorden. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

34 SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)

- 34.1 Ejerforeningens gamle vedtægt tinglyst den 17. maj 2006 med løbenr. 19544-04, er tillige lyst pantstiftende i enkelte lejligheder. I forbindelse med tinglysning af nærværende vedtægter begæres de gamle servitutstiftende vedtægter efterfølgende aflyst, og i forbindelse med ejerskifte vil den pantstiftende sikkerhed i den konkrete lejlighed begæres aflyst.
- 34.2 Vedtægten begæres tinglyst pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter afsnit 28, stk. 4 – 28.9.
- 34.3 Ejerforeningens positivt afholdte udgifter i forbindelse med tvangsauktion og forudgående tvangsinddrivelse af ejerforeningens tilgodehavende, kan kræves betalt ud over budsummen.
- 34.4 Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod et medlem, er udskrift af årsregnskab og budget samt opkrævninger tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.
- 34.5 Auktionskøber har pligt til på ny at genetablere sikkerheden for ejerforeningens tilgodehavende, hvis ejerforeningens pantsikkerhed slettes på tvangsauktion.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

35 TINGLYSNING

- 35.1 Nærværende særvedtægt begæres tinglyst på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder heraf, ejerlejlighed nr. 1-72, beliggende Nørgaardsvej 29 A-K, 2800 Kgs. Lyngby.
- 35.2 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes til enhver tid værende bestyrelse.
- 35.3 Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes respektive blade i den digitale tingbog.
