



E/F Fjenneslevvej 8-16

VEDTÆGTER

Normalvedtægt for en ejerforening, oprettet i medfør af lov om ejerlejligheder.
Bekendtgørelse af 14. december 2004 fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal

§ 2. Korrespondance, indkaldelser og udsendelser af diverse papirer

Ejerforeningen har egen hjemmeside, hvor de fleste oplysninger kan findes og hvor alle ejere har adgang. Vi bestræber os samtidigt på, at minimere udgifter til papir og porto, hvorfor korrespondance fra medlemmer til bestyrelse, fra bestyrelse til medlemmer samt medlemmerne imellem sker elektronisk

Stk. 2. Indkaldelse og udsendelse af materiale ved elektronisk post (e-mails) er gyldig indkaldelse, idet det er det enkelte medlems ansvar, at ejerforeningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse endvidere er virksom.

Stk. 3. Såfremt man ikke kan/vil modtage indkaldelser eller andre papirer elektronisk men på papir og via normal post, skal dette oplyses skriftligt til administrator

Stk. 4. Indkaldelse, dagsorden, regnskaber o.lign. vil blive udsendt som vedhæftede filer i en e-mail. Større filer, som f.eks. tilstandsrapporter, vil blive lagt ud på hjemmesiden og information med link vil blive sendt per e-mail. Det er bestyrelsens ansvar, at sørge for, at diverse papirer bliver sendt/er tilgængelige i et format, som alle kan læse - f.eks. pdf format



E/F Fjenneslevvej 8-16

§ 3. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 10, stk. 9

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

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal

§ 4. Ordinær generalforsamling

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

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
- 5) Forslag, jf. § 5
- 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) Eventuelt

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

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



E/F Fjenneslevvej 8-16

§ 5. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen

§ 6. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i § 3, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det

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

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

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen

§ 7. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

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

§ 8. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

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



E/F Fjenneslevvej 8-16

§ 9. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

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

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

§ 10. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

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

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 4 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 4 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.



E/F Fjenneslevvej 8-16

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 11. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

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

§ 12. Tegningsret

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

§ 13. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.



E/F Fjenneslevvej 8-16

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

§ 14. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af bestyrelsen.

Stk. 2. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 3. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 15. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 16. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.



E/F Fjenneslevvej 8-16

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 17. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse, skal medlemmet inden lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til registrering hos administrator.



E/F Fjenneslevvej 8-16

ALLONGE TIL NORMALVEDTÆGTEN.

For Ejerforeningen Fjenneslevvej 8-16, matr.nr. 3155 Brønshøj,
beliggende Fjenneslevvej 8-16, 2700 Brønshøj.

På den ordinære generalforsamling den 16. marts 1994 i Ejerforeningen Fjenneslevvej 8-16 blev følgende tillæg til vedtægten vedtaget:

Ved hvert ejerskifte efter den 16. marts 1994 tinglyses et ejerpantebrev på kr. 20.000,00 med 1. prioritet i ejerlejligheden til sikkerhed for de krav ejerforeningen måtte have eller få mod ejeren.

Tinglyst den 17. oktober 1994, 256915-01.

ALLONGE TIL NORMALVEDTÆGTEN

For ejerforeningen Fjenneslevvej 8-16, matr.nr. 3155 Brønshøj, beliggende Fjenneslevvej 8-16,
2700 Brønshøj

På den ekstraordinære generalforsamling den 2. oktober 2012 i Ejerforeningen Fjenneslevvej 8-16 blev følgende tillæg til vedtægten vedtaget:

Ved hvert fremtidigt ejerskifte forhøjes eksisterende ejerpantebrev stort kr. 20.000,00 til i alt kr. 35.000,00, med 1. prioritet i ejerlejligheden, til sikkerhed for de krav ejerforeningen måtte have eller få mod ejeren. Såfremt der ikke er tinglyst ejerpantebrev i ejerlejligheden, skal der således oprettes nyt ejerpantebrev stort kr. 35.000,00, med 1. prioritet i ejerlejligheden.

Tinglyst den 20. juli 2015, 1006572683.