

## VEDTÆGTER

for

### EREMITAGEPARKEN

#### NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL:

##### § 1.

Foreningens navn er: "EJERFORENINGEN EREMITAGEPARKEN".

Dens hjemsted er Lyngby-Taarbæk kommune.

##### § 2.

Foreningens formål er at varetage administrationen af ejerlejlighedsejendommen, matr.nr. 10 c, 10 hc, 10 hd, 10 hl, 10 hm og 10 ho Lundtofte by, Lundtofte, "EREMITAGEPARKEN", og at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder sørge for ro og orden i ejendommen, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig, at ejendommen er tilbørligt forsikret, og at udøve alle de funktioner, der påhviler Foreningen og at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fælles anliggender vedrørende ejendommen.

#### MEDLEMMER:

##### § 3.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejendommens ejerlejligheder.

Ved ejerskifte indtræder den nye og udtræder den tidligere ejer med virkning fra overtagelsesdagen i henhold til skødet, men i forhold til Ejerforeningen først, når endeligt skøde er tinglyst. Meddelelse om ejerskifte skal tilsendes Foreningens administrator snarest muligt og senest 14 dage efter skødets endelige tinglysning. De til medlemskabet hørende rettigheder og forpligtelser overgår fra tinglysningsdagen til den nye ejer.

Uanset ejerskiftet hæfter den på ejerlejligheden tinglyste sikkerhed, jfr. § 7, fortsat for restancer og andre forpligtelser, der påhvilede den tidligere ejer.

Er to eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige udgifter.

## HÆFTELSE:

### § 4.

For Foreningens forpligtelser hæfter Foreningens formue, herunder grundfonden.

Foreningens medlemmer hæfter personligt pro rata i forhold til fordelingstallet for Foreningens forpligtelser. Denne hæftelse er subsidiær og kan kun gøres gældende af Foreningen selv, eller dennes likvidationsbo eller konkursbo.

## GRUNDFOND:

### § 5.

For enhver lejlighed indbetales et bidrag til Foreningens grundfond.

Bidraget udgør årligt 1/2% af lejlighedens ejendomsværdi indtil grundfonden udgør 4% af ejendomsværdien. Ved forhøjelser af ejendomsværdien opkræves yderligere bidrag. Ved nedsættelse af ejendomsværdien sker ingen reduktion eller tilbagebetaling fra grundfonden.

Grundfonden tilhører Foreningen. Grundfondens midler anvendes til køb af funktionærboliger, til etablering af nye fælles anlæg, fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser og bestridelse af fælles udgifter.

Er grundfondens midler ved forbrug, afholdelse af driftsomkostninger eller lignende nedbragt til mindre end 4% af ejendommens samlede ejendomsværdi, opkræves yderligere bidrag til grundfonden. Dette bidrag kan dog ikke overstige 1/2% årligt af den enkelte ejerlejligheds ejendomsværdi.

Indbetalingerne til grundfonden er stillet i bero med virkning fra 1. april 1990. Indbetalingerne til grundfonden skal genoptages, såfremt mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer kræver det.

## BIDRAG TIL FÆLLESUDGIFTER:

### § 6.

Til dækning af Foreningens fællesudgifter betaler medlemmerne i forhold til deres ejerlejligheds fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget, der forelægges bestyrelsen til godkendelse. I tilfælde af større uforudsete udgifter kan administrator opkræve ekstraordinære bidrag. Bidraget betales månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Derudover betaler hvert medlem et acontobeløb månedsvis eller kvartalsvis forud til dækning af varme og varmt vand, jfr. § 10.

## FORENINGENS PANTERET:

### § 7.

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor Foreningen og for ethvert krav fra Foreningen mod det enkelte medlem har Foreningen panteret i den enkelte ejerlejlighed for et beløb af kr. 25.000. Beløbet svarer til det pr. 1. januar 1988 af Danmarks Statistik beregnede byggeomkostningsindex for en montagebygget ejendom og reguleres een gang årligt på grundlag af udviklingen i dette - afrundet til nærmeste hele tusinde. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen af indekset pr. 1. januar 1989.

Nærværende bestemmelse vil være at tinglyse pantstiftende på samtlige ejerlejligheder som er omfattet af nærværende vedtægter med respekt alene af de nu på ejerlejligheden lyste servitutter, byrder og pantehæftelser.

## FÆLLESOMKOSTNINGER:

### § 8.

Til ejendommens fællesomkostninger, der fordeles mellem ejerlejlighederne i forhold til fordelingstallet hører

- Fælles vedligeholdelse, omfattende murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre og vinduer, facader, samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, forsyningsrør, der betjener flere lejligheder, aftrækskanaler, hovedledninger, fælles antenneanlæg, tage, kældergange, elevatorer, selskabslokaler, vaskerianlæg, legepladser m.v.
- Fælles forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikringer, glasforsikring og ansvarsforsikring
- Lønninger til ejendommens funktionærer, udgifter til funktionærboliger og andre udgifter til arbejds- og tjenesteydelser til Foreningen
- Vandafgifter, elafgifter og andre forsyninger til ejendommen, for så vidt sådanne afgifter og forsyningsudgifter ikke kan fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter forbrug
- Udgifter til ejendommens administration, herunder administrationshonorar, revisionsudgifter og lignende
- Udgifter til moderniseringer, nyinstallationer og nyanlæg, som er vedtaget af generalforsamlingen
- Andre udgifter, som afholdes i fællesskabets interesse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give administrator og de af denne anviste håndværkere m.v. adgang til sin lejlighed med henblik på eftersyn og i forbindelse med reparationer, modernisering, ombygning og lignende. Ejerforeningen har ret til gennem lejligheden at føre rør og andre indretninger til fælles brug.

#### SÆROMKOSTNINGER:

##### § 9.

Det påhviler hvert enkelt medlem at afholde samtlige omkostninger til lejlighedernes indvendige vedligeholdelse, herunder maling, hvidtning og tapetsering, istandsættelse og fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, udskiftning af termoruder, elektriske installationer, vandhaner, sanitære installationer, tilgangs- og afløbsrør til forgreningen fra fælles rør, radiatorer med ventiler, gulve på altaner og terrasser, haveanlæg, der er undergivet særråden, kort sagt, alt hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område eller er bestemt til medlemmets særlige brug. Rækkehusenes tagrender og nedløbsrør renses regelmæssigt af vedkommende ejer.

Forbrug, som for tiden eller fremtidig ved generalforsamlingens beslutning, måles særskilt for hver enkelt lejlighed, afholdes af dennes ejer.

#### VARME:

##### § 10:

Udgifterne til drift af fælles varme- og varmtvandsanlæg fordeles ikke efter fordelingstal, men efter almindelige principper i udlejningsejendomme, for tiden efter bruttoetageareal med korrektioner. Bestyrelsen kan beslutte i stedet at fordele på grundlag af forbrugsmålere. Alle ejerlejligheder er forpligtet til at være tilsluttet det fælles varme- og varmtvandsanlæg. Medlemmerne indbetaler løbende acontobidrag, hvis størrelse fastsættes af administrator, jfr. § 6.

Til varmeudgifterne henregnes alene udgifterne til brændselsforbrug (for tiden gas og olie). Andre udgifter til driften af anlægget henregnes til fællesudgifter.

#### FÆLLESRUM:

##### § 11.

Ethvert medlem har efter af bestyrelsen fastsatte regler adgang til at benytte ejendommens fællesrum, herunder selskabslokaler og vaskeri. For benyttelsen erlægges et af bestyrelsen fastsat vederlag.

I det omfang, hvori vederlaget ikke dækker udgifterne ved driften af fælles rum, afholdes disse som fællesomkostning, fordelt efter fordelingstal.

#### BENYTTELSE:

##### § 12.

Ejerlejligheder, der ikke er godkendt til erhverv, må kun benyttes til beboelse for én husstand.

Ethvert medlem er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til fælles bygningsdele, installationer, fællesrum, friarealer og andre indretninger på en hensynsfuld og forsvarlig måde og er forpligtet til at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter.

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt det enkelte medlem af foretage ændringer af ejendommens ydre, facader, gavlparterier, farve, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre. Det er ikke tilladt at opsætte radio- og tv-antenner, flagstænger eller lignende.

Intet medlem må foretage indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i øvrigt foretage forandringer, der er til gene for de øvrige medlemmer.

Medlemmet og de personer, som har ophold i ejerlejligheden, skal efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

#### P-PLADSER:

##### § 13.

Der tillægges hvert medlem, der ejer en lejlighed i etageejendommene, ret til parkering af et automobil på de fælles P-pladser og hver rækkehusejer ret til 2 pladser i tilknytning til rækkehuset, heraf en P-plads i carport.

#### FUNKTIONÆRBOLIGER:

##### § 14:

Lejlighederne nr. 31 og 543 er funktionærboliger. Når halvdelen af lejlighederne er solgt, kan ejeren af restejendommen kræve, at Foreningen overtager disse lejligheder til en pris, der svarer til den pris og på de vilkår, som senest er opnået ved salg af en tilsvarende lejlighed. Foreningen er berettiget til, når som helst den med ejeren af restejendommen kan blive enig herom, at overtage en eller flere af funktionærboligerne. Efter overtagelsen afholdes samtlige udgifter forbundet med lejlighederne som fællesudgift.

## GENERALFORSAMLINGER:

### § 15.

Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne, eller om Foreningens opløsning, kræves dog et flertal på 2/3 af såvel antallet af ejerlejligheder som efter fordelingstal. Til vedtagelse af ændringer i lejlighedernes fordelingstal, ændret omkostningsfordeling, ændring af stemmeret eller mindre væsentlige indgreb i den enkelte ejers hidtidige råden eller rettigheder og forpligtelser, kræves tillige godkendelse af Lyngby-Taarbæk kommune. Væsentlige indgreb i den enkelte ejers hidtidige råden eller rettigheder og forpligtelser kan kun ske med samtykke af det medlem, hvem beslutningen angår.

Over det på generalforsamlingen passerede indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten.

### § 16.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden seks måneder efter regnskabsårets udløb. Dagsordenen for denne skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af 1/4 af Foreningens medlemmer eller af administrator.

#### § 17:

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen sker ved almindeligt brev til medlemmets adresse i EREMITAGEPARKEN.

Indkaldelsen skal angive dagsordenen.

Ordlyden af de forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal a medfølge indkaldelsen.

Adgang til generalforsamlingen har Foreningens medlemmer, dens bestyrelse, administrator og revisor samt fuldmægtige, der møder med skriftlig fuldmagt fra et medlem.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring herom skal fremkomme så betids, at emnet kan opgives på dagsordenen, for den ordinære generalforsamlings vedkommende senest 2 måneder efter regnskabsårets udløb.

#### BESTYRELSE:

#### § 18.

Foreningens virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3-5 medlemmer. Et medlem udpeges af Lyngby-Taarbæk kommune. De øvrige medlemmer vælges af generalforsamlingen, der tillige vælger to suppleanter. Er der ved forfald ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling. Valgene gælder for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslaggivende.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsesmøder indkaldes ved brev ned 8 dages varsel.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

### TEGNINGSRET:

#### § 19.

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med administrator eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Bestyrelsen kan meddele administrator prokura.

### ADMINISTRATOR:

#### § 20.

Bestyrelsen ansætter en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand, der som administrator forestår ejendommens daglige drift. Så længe Lyngby-Taarbæk kommune er medlem, skal valget af administrator godkendes af Kommunen.

Hvervet som administrator kan fra begge sider opsiges med 6 måneders varsel til fratrædelse ved et regnskabsårs udløb. Foreningens opsigelse af en administrator skal godkendes af Lyngby-Taarbæk kommune, så længe denne er medlem af Foreningen.

### REGNSKAB OG REVISION:

#### § 21.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, første regnskabsår dog fra stiftelsen til den 31. december 1988.

Årsregnskabet underskrives af administrator og bestyrelsen

Årsregnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

### MISLIGHOLDELSE:

#### § 22.

Såfremt et medlem i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser, eller ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor Foreningen inden 8 dage efter forfaldstid, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, eller gør sig skyldig i forhold, der efter lejelovgivningens bestemmelser berettiger en ejer til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at medlemmet uopholdeligt skal fraflytte ejerlejligheden. Medlemmet skal i så fald enten afhænde ejerlejligheden eller udleje til en af bestyrelsen godkendt trediemand.

Efterkommer medlemmer ikke et påbud om fraflytning, kan bestyrelsen om fornødent lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning.



## TINGLYSNING:

### § 23.

Nærværende vedtægter begæres lyst som byrde på ejendommen EREMITAGEPARKEN matr.nr. 10 c, 10 hc, 10 hd, 10hl, 10hm, og 10 ho, Lundtofte by, Lundtofte, og ejerlejlighederne nr. 1, nr. 3-5, nr. 7-9, nr. 11, nr. 13-15, nr. 17-19, nr. 21, nr. 23-25, nr. 27-29, nr. 31, nr. 33-35, nr. 37-39, nr. 41, nr. 43-45, nr. 47-49, nr. 51-87, nr. 89-100, nr. 102-104, nr. 106-108, nr. 110, nr. 112-114, nr. 116-118, nr. 121-131, nr. 133-144, nr. 146-148, nr. 150-152, nr. 154, nr. 156-158, nr. 160-162, nr. 165-220, nr. 222-233, nr. 235-237, nr. 239-241, nr. 243, nr. 245-247, nr. 249-251, nr. 254-264, nr. 268-277, nr. 279-281, nr. 283-285, nr. 287, nr. 289-291, nr. 293-295, nr. 300-353, nr. 357-366, nr. 368-370, nr. 372-374, nr. 376, nr. 378-380, nr. 382-384, nr. 387-397, nr. 399, nr. 401-403, nr. 405-407, nr. 409, nr. 411-413, nr. 415-417, nr. 419, nr. 421-423, nr. 425-427, nr. 429, nr. 431-433, nr. 435-437, nr. 442-446, nr. 450-454, nr. 456-462, nr. 468-472, nr. 476-482, nr. 484-489, nr. 490, nr. 494-499, nr. 501-503, nr. 505-507, nr. 509, nr. 511-513, nr. 515-517, nr. 519, nr. 521-523, nr. 525-527, nr. 529, nr. 531-533, nr. 535-537, nr. 539, nr. 541-543, nr. 545-547 og nr. 550 i denne ejendom, udgørende samtlige ejerlejligheder i ejendommen.

Vedtægterne respekterer de nu på ejendommen lyste hæftelser, byrder og servitutter.

Bestemmelsen i § 7 om pantesikkerhed for Foreningens krav begæres tillige lyst pantstiftende på enhver lejlighed under ejendommen.

Påtaleretten tilkommer Ejerforeningen ved dens bestyrelse, Lyngby-Taarbæk kommune og enhver ejerlejlighedsejer.

-o-o-o-o-o-

Vedtaget 20. juni 1988, tinglyst 15. juli 1988.

Ændringer vedtaget 6. september 1988, tinglyst 26. september 1988

Ændringer vedtaget 5. april 1991, tinglyst 12. juni 1991

Ændringer vedtaget april 1998, tinglyst 27. august 1998