

Ejerlav.: Hvidovre By, Hvidovre

Matr.nr.: 14pt, ejerlejlighed nr. 1-144
14b, ejerlejlighed nr. 1-96

Beliggenhed: Næsborgvej 10-88, 2650 Hvidovre

Vedtægter for Ejerforeningen Hvidovrevang

§ 1. Navn, hjemsted og værneting

Foreningens navn er "Ejerforeningen Hvidovrevang".

Stk. 2. Foreningen er beliggende Næsborgvej 10-88, 2650 Hvidovre, matr.nr. 14pt og 14b, Hvidovre By, Hvidovre og har hjemsted i Hvidovre Kommune.

Stk. 3. Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes er nævnte ejendoms værneting. Ejerforeningen er, ved dennes formand, rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

§ 2. Ejendommene

I forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder i 1971 er der etableret to ejerforeninger "Foreningen af lejlighedsejere i ejendommen Næsborgvej 42-88, 2650 Hvidovre" og "Foreningen af lejlighedsejere i ejendommen Næsborgvej 10-40, 2650 Hvidovre". De to foreninger skal, ifølge vedtægterne med efterfølgende tillæg, drives som en samlet ejerforening.

Stk. 2. Ejendommene har således fælles bestyrelse, administrator, revisor samt generalforsamling, og der udarbejdes kun ét regnskab, som er fælles for de to ejendomme.

Stk. 3. Alle udgifter til drift af foreningen, herunder vedligeholdelse, renholdelse og forbedringer af bygninger og fællesarealer på matr.nr. 14pt og 14b, Hvidovre By, Hvidovre fordeles mellem de to foreninger i forhold til de etagemetre, hvormed de to ejendomme er bebygget, hvorved bemærkes, at matr.nr. 14b er bebygget med 6.587 m² og matr.nr. 14pt er bebygget med 9.862 m². Fordelingen af udgifterne udgør således 40 % til matr.nr. 14b og 60 % til matr.nr. 14pt. Internt fordeles udgifterne blandt medlemmerne i henhold til fordelingstallet i hver af de to foreninger. Der tages således ikke hensyn til om udgifterne i de enkelte år i højere grad vedrører den ene forening frem for den anden.

§ 3. Formål, medlemsbidrag og hæftelse

Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen, herunder varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Ejerforeningen er således blandt andet berettiget til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve fælles bidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Stk. 2. Til dækning af foreningens udgifter, betaler medlemmerne en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af budgettet. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. I tilfælde af store uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære ydelser fra medlemmerne. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve

sædvanligt inkassogebyr efter Rentelovens regler, hvis restancer betales for sent, samt beregne rente af skyldige beløb med referencerenten med tillæg af 7 % p.a. i henhold til reglerne i Renteloven.

Stk. 3. Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at varetage ejerforeningens udgifter. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, fx fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån. Et eventuelt driftsoverskud fra forgående regnskabsperiode kan dog altid føres til indtægt i indeværende driftsperiode, med mindre generalforsamlingen beslutter andet.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Kan foreningen ikke opfylde sine forpligtelser over for tredjemand, hæfter medlemmerne personligt, subsidiært og pro rata for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand. I det indbyrdes forhold hæfter medlemmerne pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 4. Medlemskab og fordelingstal

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 14b og 14pt, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i disse ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen. Såfremt en ejerlejlighed ejes af to eller flere personer, har disse i forening de en enejers påhvilende rettigheder og forpligtelse.

Stk. 2. Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Hvis den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen. Det nye medlem kan først udøve stemmeret, når ejerforeningen har modtaget behørig dokumenteret skriftlig underretning om ejerskiftet. En ejer kan ikke ved salget af sin lejlighed gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

Stk. 3. Den til enhver tid værende ejer hæfter for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen.

Stk. 4. Ejendommens og de enkelte ejerlejligheders fordelingstal er fastsat således, at hvert medlem har et fordelingstal svarende til det tinglyste fordelingstal. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 5. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed blandt de repræsenterede stemmer. Hver ejerlejlighedsejer har én stemme. Der stemmes således ikke efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af fællesgæld, om optagelse af nye fælleslån, og om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor. Dersom mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget, men er færre end 2/3 af samtlige medlemmer repræsenteret, kan der med 2 ugers varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 6. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april 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) Forslag.
- 5) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen. 5 uger før afholdelse af den ordinære generalforsamling orienterer bestyrelsen medlemmerne om datoen ved opslag i opgangene.

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

§ 7. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Forslagsstilleren skal være til stede, eller repræsenteret af en fuldmægtig, på generalforsamlingen. Er forslagsstilleren, eller dennes fuldmægtig, ikke til stede, bortfalder forslaget.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen.

§ 8. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/5 af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel og senest 1 måned efter begæringens fremsættelse.

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

§ 9. Stemmeret, fuldmagt og adgang

Til hver ejerlejlighed hører én stemmeret, uanset om ejendommen ejes af flere i forening.

Stk. 2. Stemmeretten kan på medlemmets vegne udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt hertil. Fuldmagter til første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til anden generalforsamling iht. § 5, stk. 4.

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

Stk. 4. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, medlemmets ægtefælle/samlever, fuldmægtig, foreningens bestyrelse, revisor, øvrige rådgivere indbudt af bestyrelsen og administrator eller repræsentanter for denne.

§ 10. Dirigent og referat

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

Stk. 2. Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden og udsendes til medlemmerne snarest muligt efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 medlemmer, herunder formanden, der vælges af bestyrelsens midte. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbar til bestyrelsen og som suppleant er foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlever. Er medlemmet en juridisk person (virksomhed) kan medlemmet repræsenteres af en person, som er udpeget af virksomheden. For hver ejerlejlighed i foreningen kan kun opstilles én person til bestyrelsen.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer, inkl. formanden, ved afgang mellem de

ordinære generalforsamlinger ned under 3, udvælger bestyrelsen en/flere af suppleanterne til at indtræde i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil udløbet af den afgående formands valgperiode.

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

§ 12. Bestyrelsens pligter og rettigheder

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes 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 ejendommenes karakter må anses for påkrævede.

Stk. 2. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

Stk. 3. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Bestyrelsesmøde afholdes så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 7. Af hensyn til eftersyn og reparationer er bestyrelsen enten selv, eller ved administrator eller andre repræsentanter, berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder.

§ 13. Administration

Bestyrelsen kan vælge en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens drift. Bestyrelsen indgår administrationsaftale med administrator og holder regelmæssig kontakt til denne.

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

Stk. 3. Generalforsamlingen kan med simplet flertal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

§ 14. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne. Ved afhændelse eller pantsætning af fast ejendom tegnes foreningen af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommenes anliggender, herunder give administrator eller foreningens advokat fuldmagt til tinglysningsekspeditioner.

§ 15. Revision og årsregnskab

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

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

Stk. 4. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 5. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 16. Grundfond

Der er oprettet en grundfond til bestridelse af fælles ekstraordinær udgifter. Medlemmerne indbetaler i henhold til fordelingstal et bidrag på indtil 5 promille af ejendomsværdien for samtlige de i ejendommene værende ejerlejligheder. Bidragene skal erlægges indtil

grundfonden i alt andrager 5 procent af den nævnte ejendomsværdi, medmindre andet vedtages på en generalforsamling.

Stk. 2. En generalforsamling kan med simpelt flertal beslutte at benytte midler i grundfonden til et bestemt formål samt at indbetalinger til grundfonden skal ophøre.

§ 17. Ejerforeningens vedligeholdelse

Den udvendige vedligeholdelse af ejerforeningens bygninger og fælles anlæg, herunder fælles hoveddøre, vinduer, trapper, fælles forsyningsledninger og installationer samt fællesarealer påhviler ejerforeningen for dens regning. Ud- og indvendig vedligeholdelse af altanerne påhviler ejerforeningen, udtaget er dog gulv på altan som den enkelte beboer skal vedligeholde.

Stk. 2. Ethvert medlem skal give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, fornyelser mv. eller ombygninger.

Stk. 3. Hvis ejerforeningen foranstalter udført vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at acceptere, at disse følgearbejder udføres af ejerforeningen, herunder er medlemmet forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin ejerlejlighed. Såfremt medlemmet har foretaget egne installationer, såsom inddækning af faldstamme og rør, er det medlemmets eget ansvar og for egen regning at sikre adgang til disse installationer, samt reetableringen efter at reparationen/renovering er udført.

Stk. 4. Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der skal foranstalles af ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært. Regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de tegningsberettigede, som dog kan give viceværten bemyndigelse til at anvise regninger til betaling.

§ 18. Medlemmets vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler det respektive medlem. Ved indvendig vedligeholdelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, døre, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, el kontakter, låse, nøgler, vandledninger, - haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, radiatorer med ventiler – kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge. Medlemmernes vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Den udvendige renholdelse af vinduer i den enkelte ejerlejlighed påhviler det respektive medlem.

Stk. 3. Det enkelte medlem er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden såsom kælderrum, gulv på altan og lignende. For så vidt angår sådanne lokaler og områder omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 4. Medlemmerne er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktioner. Medlemmerne er forpligtede til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en godkendelse er påkrævet, og at sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen eller administrator. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at medlemmet betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 5. Medlemmerne har desuden pligt til at foretage andre indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens bestemmelse pålægges medlemmerne.

Stk. 6. Forsømmer et medlem sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt.

Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan ejerforeningen efter beslutning fra bestyrelsen lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for det pågældende medlems regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens panteret.

§ 19. Forandringer

Medlemmerne må ikke foretage ændringer samt udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre herunder altaner, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden at der indhentes tilladelse hos bestyrelsen. Ligesom medlemmerne ikke må male disse dele af ejendommen uden bestyrelsens tilladelse.

Stk. 2. Medlemmerne må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer, lamper på altan, markise på altan m.m. uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Stk. 3. Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer indvendigt i ejerlejligheden jf. dog § 18, stk. 4.

Stk. 4. Medlemmerne er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf. Der skal dog tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde ejere af de berørte ejerlejligheder skadesløse, ved fx at reetablere ejerens loft efter flytning af rør. Medlemmet er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.

Stk. 5. Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

§ 20. Tv, bredbånd og telefoni

Anlæg til TV, bredbånd og telefoni tilhører leverandøren af anlægget, alternativt ejerforeningen, ligesom forbindelsen ind til og med stikdåserne i de enkelte ejerlejligheder, er leverandørens/foreningens ejendom. Vedligeholdelse af anlægget og fornævnte ledninger påhviler leverandøren/ejerforeningen, der som følge heraf til enhver tid er berettiget til at foretage eftersyn og reparationer af anlægget med tilhørende ledninger i medlemmernes ejerlejligheder uden anden forpligtelse end i videst muligt omfang efter arbejdets udførelse at reetablere tilstanden fra før. Etablering sker for ejers regning, hvis er tale om nye installationer.

Stk. 2. Vedligeholdelsespligten fra stikdåsen og videre ind i de enkelte ejerlejligheder, påhviler medlemmet.

Stk. 3. Medlemmerne må ikke foretage forandringer, fjernelse eller reparation af anlægget medmindre bestyrelsen har givet tilladelse hertil.

Stk. 4. Strømforbrug ved anlæggets drift betales af ejerforeningen.

§ 21. Varme og varmt vand

Alle udgifter til vedligeholdelse af det fælles varmeanlæg, bortset fra installationer i de enkelte ejerlejligheder, udgift til varmeanlæggets drift og afskrivning, udgifter vedrørende administration af varmeregnskab samt udgifterne til vand- og elforbrug fordeles mellem samtlige medlemmer efter fordelingstal og varmemålere.

Stk. 2. Hvert medlem indbetaler a conto et beløb fastsat af administrator eller af bestyrelsen til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne til varme. Forbruget opgøres årligt ved aflæsning af individuelle målere og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

§ 22. Ordensforskrift

Bestyrelsen udarbejder en husorden til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 2. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Medlemmet er ansvarlig for, at de førnævnte personer overholder ordensreglerne.

Stk. 3. Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse eller kontor, klinik og lignende liberale erhverv i forbindelse med beboelse. Erhvervet må ikke være i strid med lokalplanen eller til gene for andre beboere i ejendommen.

Stk. 4. Ejerlejlighederne må kun tjene som beboelse for én familie. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere.

Stk. 5. Et medlem må udleje sin ejerlejlighed uden samtykke fra bestyrelsen men har pligt til at meddele bestyrelsen, at ejerlejligheden skal udlejes og pligt til at underskrive erklæring om ansvar og pligter i forbindelse med udlejningen. Det er tilladt at udleje et enkelt værelse, såfremt lejligheden er på 2 værelser eller derover. Ejere af usolgte restlejligheder er dog berettiget til at udleje en eller flere ejerlejligheder på de vilkår, som de måtte ønske.

Stk. 6. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed delvis eller i sin helhed har ejerforeningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven. Kravet og berigtigelsen af lejerens krænkelse af sine forpligtelser skal først fremsættes over for ejerlejlighedsejeren med en frist på 3 måneder til at berigtige forholdet eller tage passende forholdsregler hertil. Foreningen kan optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

§ 23. Kælderrum og Parkering

Til hver ejerlejlighed hører et kælderrum. Det kælderrum, der hører til en lejlighed første gang ejerlejligheden sælges, skal til stadighed tilhøre ejerlejligheden, medmindre bestyrelsen har anvist et andet kælderrum. Bestyrelsen er berettiget til at føre register over hvilke kælderrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 2. Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede vare- og personbiler (højst 3.500 kg totalvægt) til almindeligt kørekort. Der må ikke parkeres lastvogne, campingvogne, trailer/ anhængere o. lign. Bestyrelsen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladserne, herunder venteliste, betaling mv.

Stk. 3. Det kan tillades, at der indrettes parkeringspladser på fællesarealerne, således at de enkelte pladser kan reserveres de enkelte lejligheder fx til en invalidebil. Sådanne brugsaftaler kan ikke ophæves uden samtykke af den brugsberettigede. I øvrigt kan nærværende bestemmelse ikke ændres eller ophæves, uden samtlige ejerlejlighedsejere tiltræder dette.

§ 24. Misligholdelse

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, fx ved at komme i restance med ham påhvilede økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejere, kan generalforsamlingen, efter indstilling fra bestyrelsen, forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. ste i en måned. Ejeren er dog berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden siden, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår. Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning eller ved anlæg af en retssag.

Stk. 2. Såfremt medlemmernes brug af altaner medfører skade på disse eller øvrige fællesarealer, og medlemmet ikke efterkommer påbud om udbedring, kan bestyrelsen foretage udbedring af skaderne og eventuelle følgeskader og efterfølgende rette kravet til medlemmet.

§ 25. Kommunikation

Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på

nettet.

Stk. 2. Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mail-adresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger. Bestyrelsen og administrator er berettiget til at opbevare medlemmernes oplysninger om e-mail-adresse eller tilsvarende digital kommunikation. Oplysningerne skal opbevares forsvarligt og må ikke videregives til tredjemand.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mail-adresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidst nævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.

Stk. 4. Medlemmer, der ikke har oplyst e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, får tilsendt alle meddelelser og dokumenter med almindelig post.

Stk. 5. Bestyrelsen er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post, ligesom bestyrelsen er berettiget til at give meddelelser ved opslag i opgangene, såfremt disse meddelelser ikke er af væsentlig karakter som fx frister for ejernes tilbagemelding eller deltagelse i møder jf. dog § 6, stk. 2.

§ 26. Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem udsteder hvert medlem et ejerpantebrev, som gives ejerforeningen i underpant.

Stk. 2. Ejerpantebrevet skal svare til 1½ års fællesudgifter dog minimum 40.000 kr. Ejerpantebrevet skal tinglyses på 1. prioritet. Ved ejerskifte, låneomlægning, ny- eller omprioritering, er medlemmet forpligtet til at sikre, at ejerpantebrevet forhøjes svarende til 1½ års fællesudgifter på det pågældende tidspunkt, og at ejerpantebrevet fortsat er lyst på 1. prioritet.

Stk. 3. Opnås der ved salg af ejendommen på tvangsauktion ikke dækning til pantstifteren, har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at tinglyse et ejerpantebrev på 1. prioritet.

§ 27. Tinglysning, ændringer og påtaleret

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som byrde på ejendommen matr.nr. 14pt og 14b, Hvidovre By og sogn og ejerlejligheder udstykket heraf med respekt af alle ejendommen nu påhvilede byrder, servitutter og hæftelser, hvorom henvises til tingbogen.

Stk. 2. Indtil ejerlejlighedsforeningen er stiftet, kan ændringer foretages af nuværende ejere firma Teichert I/S eller deres successorer. Ændringer kan efter ejerlejlighedsforenings stiftelse kun foretage, når de er vedtaget af ejerlejlighedsforeningen på den foran forskrevne måde for så vidt angår forstående bestemmelser. Ændringer i nærværende bestemmelse kræver dog ejerlejlighedsforeningens enstemmige vedtagelse.

Stk. 3. Pantehæftelser, som tinglyses med prioritet efter nærværende deklaration, skal ubetinget respektere de ændringer, som på lovlig måde foretages med hensyn til bestemmelserne i nærværende deklaration.

§ 28. Påtaleret

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Hvidovrevang ved dennes bestyrelse.

Vedtaget på generalforsamlingen den 23/6-2019 og ekstraordinær generalforsamling 3/7-2019

Hvidovre, den
