

Matr.nr. 15 ec, ed og ø  
Ejl. 1-79  
Beliggende: Lundtofte by, Lundtofte

Anmelder: Boligexperten-Administration  
Vesterbrogade 24, 3.th  
1620 København V  
Tlf. 33 22 99 41

# Vedtægter for

## Ejerforeningen Lystofte Park I

### matr. nr. 15 ec, ed og ø

#### Navn og hjemsted:

##### § 1.

Ejerforeningen Lystofte Park I, ejerlejligheder hjemmehørende under matr. nr. 15 ec, ed, og ø Lundtofte by, Lundtofte, 2800 Lyngby.

#### Foreningens formål og medlemmer:

##### § 2.

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender i ejendommen.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, og medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Enhver ny ejerlejlighedsejer er pligtig til skriftligt at meddele bestyrelsen eller administrator om ejerskifte. Udleje af en lejlighed skal ligeledes skriftligt meddeles og godkendes af bestyrelsen med oplysning om ejers nye adresse og navn på lejer.

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser. Når en ejer er indtrådt som medlem, er ejeren pligtig til at udrede sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder

fællesudgifter og varmebidrag samt slutafregning for varmeregnskab og eventuelle andre forbrugsregnskaber. Foreningen er altid berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer til ejerforeningen hos den ejer, der ejede lejligheden på det tidspunkt, beløbene første gang søgtes opkrævet.

Den tidligere ejers forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt, og eventuelle restancer er betalt. Sælgeren udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens eventuelle formue, herunder grundfonden.

### Generalforsamlingen:

#### § 3.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlige forbedringer af den fælles ejendom eller om salg af væsentlige dele af den fælles ejendom eller om en ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt det på en generalforsamling konstateres, at mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer har stemt for et sådant forslag, men at de fremmødte ikke udgør mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer, kan der inden 30 dage efter afholdes ny generalforsamling, og på denne kan samme forslag vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

#### § 4.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb. Dagsordenen for denne skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen, forsåvidt vedkommende er på valg.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal begærer dette, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## § 5.

Stemmeberettigede på generalforsamlingen er ejerne af ejerlejligheder i ejendommen i forhold til det tildelte fordelingstal for ejerlejlighederne. Såfremt et medlem ejer flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige lejligheder, dog med respekt af ejerlejlighedslovens § 2 stk. 4.

Et medlem er berettiget til at give skriftlig fuldmagt til en anden myndig person eller bestyrelsen.

## § 6.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgået skriftligt til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen.

## § 7.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der af bestyrelsen agtes stillet på generalforsamlingen, skal i sin helhed fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

## § 8.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Der udarbejdes et referat af forhandlingerne og beslutningerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen:

## § 9.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller eller samlevere.

Hver andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår mindst halvdelen hvert år. Afgangordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og/eller ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Når et bestyrelsesmedlem afgår i utide, indtræder en suppleant i bestyrelsen.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i utide ned under 3 (formanden inklusive), indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte. I tilfælde af formandens forfald fungerer næstformanden som formand.

---

§ 10.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Ved indbetaling af fællesbidrag efter det angivne varsel, udsender den af bestyrelsen ansatte administrator påkrav, som kan indeholde et rykkergebyr samt en morarentesats. Er restancen samt diverse gebyrer ikke indbetalt i henhold til den i påkravet angivne frist, kan foreningen uden yderligere varsel overgive fordringen til retslig incasso.

Såfremt en ejer af en ejerlejlighed ikke inden for den fastsatte frist har betalt det afkrævede bidrag, er administrator bemyndiget til at kræve den pågældende ejerlejlighed solgt ved tvangsauktion og stille krav om den pågældende ejers fraflytning i overensstemmelse med reglerne i ejerlejlighedslovens § 8.

§ 11.

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Administrator opkræver de fællesbidrag, der af lejlighedsejerne skal indbetales til dækning af de påløbne udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommens fælles anliggender. Ved udgangen af hvert regnskabsår udarbejdes et regnskab over foreningens indtægter og udgifter. Regnskabet tilsendes lejlighedsejerne og fremlægges til behandling og godkendelse på den ordinære generalforsamling. Såvel over- som underskud i et regnskabsår overføres til det efterfølgende regnskabsår.

§ 12.

Bestyrelsen indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst 1 medlem af den siddende bestyrelse, og formanden eller næstformanden, er til stede.

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

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Tegningsret:

§ 13.

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

---

Grundfond:

## § 14.

Foreningen kan oprette en grundfond, der skal tjene som likviditetsstøtte og til sikkerhed for uforudsete udgifter, der ikke kan afholdes over foreningens budget. Derudover kan grundfonden benyttes til henlæggelser til senere vedligeholdelse, hovedstandsættelser og planlagte forbedrings- og moderniseringsarbejder på ejendommen.

Kontingent og andre bidrag:

## § 15.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens fællesudgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I det omfang, der er installeret individuelle forbrugsmålere for vand, el og varme, afholdes udgifterne efter forbrug. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse. Alle fællesbidrag opkræves af administrator og indsættes direkte på foreningens egen konto i anerkendt dansk pengeinstitut.

Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat fællesbidrag, som betales månedsvis forud. De på generalforsamlingen vedtagne opkrævninger videreføres i det efterfølgende regnskabsår, indtil et nyt budget vedtages.

Når en ejer udlejer sin ejerlejlighed, kan bestyrelsen bestemme, at vedkommende ejer sammen med indbetalingerne til fællesudgifter skal indbetale et af bestyrelsen fastsat beløb, der skal dække ejerforeningens øgede administrationsomkostninger.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne påhvilende ydelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af fælleslån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af offentlige forbrugsafgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedrørende alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsafklæggelse og evt. diæter til bestyrelsen.

Til sikkerhed for krav som ejerlejlighedsforeningen i ejendommen måtte have eller få i medfør af ejerlejlighedsvedtægter, direkte eller indirekte, udspringende af ejendomsretten til eller benyttelse af ejerens lejlighed(er), tilvejebringes senest i forbindelse med førstegangssalg sikkerhed i form af udstedelse af ejerpantebrev stort kr. 25.000,00, 12% p.a. rente, således at ejerne af de på nuværende tidspunkt allerede førstegangssolgte ejerlejligheder, hvor ingen form for pantsikkerhed i relation til ejerforeningen er tinglyst, er forpligtet til at oprette ejerpantebrev stort kr. 25.000,00, rente 12% p.a., ved førstkommande ejerskifte.

Såfremt der i en lejlighed allerede måtte være tinglyst ejerpantebrev eller pantstiftende deklaration til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, er køber i forbindelse med første videresalg efter den 14. september 1990 pligtig til at udstede et ejerpantebrev på et beløb, der svarer til differencen mellem kr. 25.000,00 og det tidligere lyste ejerpantebrev / den tidligere lyste pantstiftende deklaration på vilkår som nedenfor nævnt.

Samtlige omkostninger ved ejerpantebrevets udstedelse og tinglysning betales af køber. Ejerpantebrevet håndpant sættes hos ejerforeningens administrator. Ejerpantebrevet respekterer de på udstedelsesdatoen lyste servitutter, byrder og hæftelser, og skal have prioritet før eventuel ejerskiftebelåning.

#### Vedligeholdelse:

##### § 16.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser.

Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, haveanlæg, fundament, ydermure, mure imod fællesrum (bortset fra maling og tapet), altaner, kælder- og pulterrum, trapper, etageadskillelse, udvendig maling af entrédøre og vinduer, fællesdøre, fælles vand- og varmerør, varmeanlæg og radiatorer også inde i lejlighederne, ligesom fælles faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger også indenfor lejlighederne omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse m.m.

Dog skal den enkelte ejer indenfor lejligheden selv male, tapetsere m.v., jfr. i øvrigt § 19.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, uden skriftlig samtykke fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver. Kun nøjagtig samme farve, som hidtil har været anvendt i ejendommen, må benyttes. Generalforsamlingen skal godkende farveændringer. Udover evt. offentlige myndigheders godkendelse kræves tillige bestyrelsens skriftlige samtykke, såfremt man udenfor lejligheden ønsker at lade opsætte skilte, reklamer eller antenner m.v.

Enhver reparation i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (resp. brugeren) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.

#### Fælles istandsættelse m.v.:

##### § 17.

Enhver lejlighedsejer er pligtig til at indlægge og at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af administrator eller bestyrelsen anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger, når der er givet et rimeligt varsel.

#### Bestyrelsens kompetance vedr. fælles istandsættelse og vedligeholdelse:

##### § 18.

Bestyrelsen er - indenfor rammerne af § 16 og § 17 - pligtig til varetage afholdelsen af udgifterne til ejendommens - efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende

medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes i forhold til de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Individuel vedligeholdelsespligt:

§ 19.

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt inden for den enkelte lejlighed, jfr. dog § 16 og nærværende §.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk i vægge imellem 2 ejerlejligheder eller skillerum, puds, interne elektriske installationer, vandhaner og interne rør og afløb, radiatorventiler, låse m.v.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens panteret.

Ret til individuel istandsættelse m.v.:

§ 20.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge, i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med skriftligt samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. På en generalforsamling kan det dog bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator, inden arbejdet igangsættes, en kopi af byggetilladelse eller anmeldelse, og efter udført arbejde, en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, uden skriftlig samtykke fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver. Kun nøjagtig samme farve, som hidtil har været anvendt i ejendommen, må benyttes. Generalforsamlingen skal godkende farveændringer.

Specielt for vinduer gælder at glasareal og dimensioner skal være uændrede, og at farve på rammen skal være identisk med RAL-9010.

Medlemmernes rådighedsret:

§ 21.

Uden foreningens samtykke må erhvervmæssig benyttelse af beboelseslejlighederne ikke finde sted,

bortset fra, at det skal være beboerne tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omkringboende.

Disposition over fællesarealer må kun finde sted efter bestyrelsens skriftlige tilladelse.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse – inden installationen foretages – indhentes fra administrator, der som vilkår for at installere sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Skulle eventuelle installationer eventuelt sammen med øvrige lignende installationer, medføre en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskabler, må ejeren betale udgifterne hertil – eventuelt sammen med øvrige lejere eller ejere, der har foretaget tilsvarende installationer.

Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særligt depositum eller stilles anden form for passende sikkerhed.

Ethvert medlem er pligtig at udøve sin med-benyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

For benyttelse af ejerlejligheden gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes, at en hund eller en kat må holdes, for så vidt dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed, har foreningen over lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som processpart over for lejerens, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen.

Bestyrelsen kan nedlægge forbud mod parkering på dele af fællesarealerne.

#### Misligholdelse:

#### § 22.

De af foreningens bestyrelse eller administrator givne pålæg vedrørende husorden, pligtig ren- og vedligeholdelse, ombygninger og lignende skal promte efterkommes.

Misligholder et medlem groft sine forpligtelser overfor foreningen eller gør vedkommende sig skyldig i forhold svarende til sådanne, som efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at ophæve eller opsigte et lejemål, kan foreningens bestyrelse bestemme, at lade forholdet udbedre for ejerens regning, og hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, da at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. I tilfælde af at lejligheden er udlejet, og lejerens på tilsvarende måde misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen kræve, at lejer uopholdeligt fraflytter lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.



Værneting :

## § 23.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart i foreningens anliggender og kan stævnes som sådan for alle fælles forpligtigelser. Lyngby ret skal være værneting for alle tvistligheder i ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmerne indbyrdes og foreningen og dens medlemmer.

Revision:

## § 24.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisoren være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Årsregnskabet:

## § 25.

Foreningens regnskabsår er 1. oktober til 30. september.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

-o0o-

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

Nærværende vedtægter respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser, og har oprykkende prioritets panteret.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 15 ec, ed og ø, ejl. 1-79.

Tidligere vedtægt lyst den 4. februar 1986 og den 14. september 1990 begæres kvitteret afløst.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamling den 9. februar 1999.

Lyngby, den 27. maj 1999

I bestyrelsen for ejerforeningen Lystofte Park I :

\_\_\_\_\_  
Carsten Scheel (formand)

\_\_\_\_\_  
Jan Locher

\_\_\_\_\_  
Lone Steen Kristensen

\_\_\_\_\_  
Kirsten Krasilnikoff

\_\_\_\_\_  
Peter Jensen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Stilling: \_\_\_\_\_

Stilling: \_\_\_\_\_

Bopæl: \_\_\_\_\_

Bopæl: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_