



**VEDTÆGTER**  
FOR  
EJERFORENINGEN "BIRKEGÅRDEN"  
CHRISTIANSVEJ 7 - 23  
2600 GLOSTRUP

# VEDTÆGTER

## *Navn, hjemsted og formål:*

- § 1. Foreningens navn er: Ejerforeningen "Birkegården", Christiansvej 7 - 23.
- § 2. Foreningens hjemsted er Storkøbenhavn.
- § 3. Foreningens formål er, at administrere ejendommen matr. nr. 7 bl Glostrup by og sogn, beliggende Christiansvej 7 - 23, 2600 Glostrup, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

## *Foreningens kapitalforhold:*

- § 4. Ved en eventuel prioritering af de enkelte ejerlejligheder hæfter hver ejerlejlighedsejer særskilt for alle forpligtelser i forbindelse med prioriteringen

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m. v. hæfter medlemmerne personligt og solidarisk. Den til enhver tid værende ejer hæfter for eventuel gæld til ejerforeningen, uanset i hvis ejertid gælden er opstået.

Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store, uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Administrators bestemmelser om ydelsernes fastsættelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den oprindelige ejer af ejendommen (grund-ejeren), til foreningen et skadesløsbrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af skadesløsbrev fastsættes af bestyrelsen til indtil kr. 50.000,00 ved hver udstedelse af skøde på ejerlejligheden.

Skadesløsbrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden før 28. februar 1995.

### ***Foreningens medlemmer:***

- § 5. Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.
- § 6. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

### ***Vedligeholdelse og orden:***

- § 7. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedernes udstyr, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

Foreningen kan i henhold til generalforsamlingsbeslutning efter reglerne om vedtægtsændringer lade foretage udskiftning af samtlige vinduer og altandøre i lejlighederne og på trappeopgangene til termovinduer.

- § 7.a. Såfremt det vedtages at der kan opsættes altaner på individuel basis for ejerlejlighedsejers egen regning.

Vil fremtidig vedligeholdelse af både de nye og gamle altaner være for den enkelte ejerlejlighedsejers egen regning, og således bortfalde i fællesudgifterne. Dette gælder også evt. reparation af murværk som relaterer til altanernes påmontering.

Evt. forhæng. Se ordensregler for den af bestyrelsen godkendte farve.

- § 8. Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

- § 9. Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter. Udlejning af en hel ejerlejlighed eller enkelte værelser i

denne bortset fra et enkelt må kun ske med bestyrelsens og de private panthaveres skriftlige samtykke.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

- § 9a. Ved opsætning af vaske- og opvaskemaskiner skal foreningens vvs-installatør, senest 14 dage efter arbejdets udførelse godkende installationen, idet udgiften til godkendelsen er for ejerlejlighedsejerens egen regning.

Fælles varmt- og koldtvandsanlæg må ingensinde røres af ejerlejlighedsejerne, da foreningens vvs-installatør alene har adgang til at åbne og lukke for disse.

### ***Misligholdelse:***

- § 10. Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet - lejerens uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer han ikke påbud om at flytte, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning, eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvori ejendommen er beliggende.

### ***Anke:***

- § 11. Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved underret i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 10 og ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

### ***Administration:***

- § 12. Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en administrator, der vælges af generalforsamlingen. Administrationen kan dog af hver af parterne opsiges med 4 - fire - måneders varsel til den første i en kvartalsmåned.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator er berettiget til på foreningens bekostning at anvende juridisk og teknisk bistand.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og kan skaffe sig adgang for reparation og lignende.

Administrationshonorarer fastsættes i overensstemmelse med almindelig praksis for administration af ejerlejlighedsejendomme, der administreres af advokat eller ejendomsmægler, idet dog bemærkes, at den lejeindtægt, som ejendommen kunne have givet ved normal udlejning, skal lægges til grund ved honorarberegningen.

### ***Regnskab og revision:***

#### **§ 13.** Regnskabsåret er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet, som skal foreligge senest ved udgangen af februar måned hvert år.

Foreningen antager en revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab forsynet med revisors påtegning skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

### ***Generalforsamling:***

#### **§ 14.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. april med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning om det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af revisor.
6. Valg af administrator.
7. Eventuel.

#### **§ 15.** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller én fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

#### **§ 16.** Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt repræsentanter og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hver ejerlejlighed giver stemmer som fordelingstallets tæller, jfr. § 6.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages énstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to tredjedeles flertal.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med to tredjedeles flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 - otte - dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

### ***Bestyrelse:***

- § 17. Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3 - 5 medlemmer, der ikke behøver at være medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, således af 1-3 medlemmer vælges i lige år, og 0-2 medlemmer vælges i ulige år, Genvalg kan ske.

Som overgangsordning vælges, hvis 1. valg sker i lige år 1-3 medlemmer for 2 år, og 0-2 medlemmer for 1 år. Og hvis 1. valg sker i ulige år 0-2 medlemmer for 2 år, og 1-3 medlemmer for 1 år,

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

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

- § 18. Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand sammen med et af bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsen har påtåleret i.h.t. nærværende vedtægt, der tinglyses som servitutstiftende.

- § 19. Bestyrelsen holder møde, når ét medlem af bestyrelsen kræver det.

- § 20. Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, men kan ikke udleje den uden bestyrelsens skriftlige samtykke, jfr. § 9. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditfølgning.
- § 21. Med hensyn til de ejendommen påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægter respekterer til en hver tid størst mulige lån af kreditforenings-, hypotekforenings-, reallånefunds- og sparekassemidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtigelser.

*Tinglyst første gang den 28/6 1969 og senere ændret, senest den 23/4 2014.*

**Nærværende opdatering er uden ansvar, idet de i Retten i Glostrup beroende vedtægter med ændringer alene til enhver tid er gældende for ejendommen, matr. nr. 7 bl Glostrup by, Glostrup.**