

VEDTÆGTER

FOR

E/F HØJGÅRDEN

§ 1 NAVN, HJEMSTED OG VÆRNETING

Foreningens navn er: E/F Højgården

Foreningens hjemsted er: Højgården 2-8, 2770 Kastrup

Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerne af ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejligheds-ejerne.

§ 2 FORMÅL, MEDLEMMER OG HÆFTELSESFORHOLD

2.1 *Formål*

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 54 lejligheder af matr.nr. 3 ex Tårnby by, Korsvejen, har til formål af varetage de anliggender – såvel enkelte som fælles – der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for ejendommens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet, for at sikre, at ejendommen og området i det hele kan opretholdes i det høje kvalitetsniveau, som etableringen er sket i, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

2.2 *Medlemmer*

Der er pligt til at være medlem af ejerforeningen, og medlemspligten indtræder den dag, hvor den pågældende købers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende køber overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Samtidig hermed indtræder køber i sælgers rettigheder, herunder stemmeret i foreningen.

Sælgers rettigheder ophører samtidig, men sælgers forpligtelser ophører først, når endeligt skøde til køber er tinglyst anmærkningsfrit.

Såvel den nye som den gamle ejer er forpligtet til at meddele ejerskiftet til administrator senest 2 uger efter overtagelsesdagen.

2.3 *Hæftelsesforhold*

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal.

§ 3 **GENERALFORSAMLING**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Indbringelse for generalforsamlingen har opsættende virkning for bestyrelsens beslutning.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel og dermed ikke har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte såvel efter antal og fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden én måned, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 4 **ORDINÆR OG EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

4.1 *Ordinær generalforsamling*

Hvert år i september eller oktober måned afholdes ordinær generalforsamling. Det reviderede regnskab samt forslag til budget for kalenderåret skal foreligge så betids, at de kan vedlægges indkaldelsen til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

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 budget til godkendelse
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

4.2 *Ekstraordinær generalforsamling*

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandlingen af et angivet emne begæres af mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter antal og fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Indkaldelsen af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt med et varsel på mindst 2 uger.

§ 5 **INDKALDELSE OG FORSLAG**

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel.

Indkaldelse til generalforsamling kan ske digitalt.

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage inden generalforsamlingen.

§ 6 **FULDMAGTER**

Medlemmer kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et medlem, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.

§ 7 **PROTOKOL**

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 8 **BESTYRELSENS MEDLEMMER**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Desuden kan vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverere og myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling. De valgte suppleanter vil kunne indtræde i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Af bestyrelsens medlemmer afgår 2 i lige år og 3 i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Afgangsordenen bestemmes ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

§ 9 **BESTYRELSENS MØDER**

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

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

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed efter antal. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer **er** til stede. Står stemmerne lige, er formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme afgørende.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold.

Et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.

Administrator kan, efter opfordring, deltage i bestyrelsesmøder.

§ 10 BESTYRELSENS OPGAVER

Bestyrelsen varetager ledelsen af ejerforeningen og forestår den løbende drift og administration, herunder mindre vedligeholdelsesforanstaltninger og uopsættelige arbejder.

Bestyrelsen ansætter i samråd med administrator en varmemester/vicevært, hvis funktioner koordineres af bestyrelsen.

§ 11 TEGNINGSRET

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i fællesskab med et andet medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til administrator i nødvendigt omfang.

§ 12 ADMINISTRATION

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

Den af foreningen ansatte administrator udarbejder sammen med bestyrelsen et driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling i revideret form.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, det påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifter. Disse beløb opkræves månedsviis forud.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter, skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. De ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10 % af det på generalforsamlingen fastsatte årlige bidrag.

§ 13 REVISION

Ejerforeningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som godkendes af bestyrelsen samt administrator. Revisor vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder at foretage

eftersyn hos administrator i overensstemmelse med de for advokater gældende regler for klientkontomidler.

§ 14 **ÅRSREGNSKAB**

Foreningens regnskabsår er 1/7 – 30/6.

Det af bestyrelsen vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, inden det fremlægges på generalforsamlingen.

§ 15 **SIKKERHEDSSTILLELSE**

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer af ejendommen til foreningen et ejerpantebrev stort kr. 54.000 til forrentning med Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto. Såfremt lejligheden allerede er behæftet med sikkerhed til ejerforeningen, skal den samlede sikkerhed ved ejerskifte forøges til at udgøre kr. 54.000. Ejerforeningens sikkerhed skal ved ejerskifte tinglyses med 1. prioritet i ejerlejligheden.

Størrelsen af ejerpantebrevet skal som minimum altid svare til mindst 1 års samlet ydelse til ejerforeningen.

§ 16 **VEDLIGEHOJDELSE**

Ejerforeningen

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer ved opgange og andre fællesarealer, ruder, altaner, ekskl. rækværk, fælles forsyningsledninger, radiatorer, varme- og vandmålere og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder.

Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der uden ugrundet ophold ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Ejeren

Det påhviler hver enkelt ejer at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed overalt, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter ikke alene malning og tapetsering, men også bl.a. vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorventiler, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Adgang

En ejer har ret til at kræve adgang til andres lejligheder med 4 ugers skriftligt varsel med henblik på at udføre nødvendige arbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin ejerlejlighed. Sådanne arbejder skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf, der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre andet følger af myndighedskrav. Er det nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan ejeren, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

Forsømmelse

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller en ejers forsømmelse er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant.

Terrasser/haver

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i stueplan, ud fra hvilken der er direkte adgang til terrasse og havestykke, har eksklusiv brugsret til den del af terrassen og havestykket, der afgrænses særskilt til den pågældende ejerlejlighed, uanset at dette areal matrikulært hører under ejendommens fællesarealer. De pågældende ejere har vedligeholdelsespligten af arealet. Der ikke må beplantes med træer, der bliver højere end 2 meter.

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere retningslinjer for, hvor høj hækken skal være. Der må ikke etableres anden form for hegn eller afskærmning i havenes sider mod naboer end de hegn, der er etableret i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der foreligger samtykke hertil fra bestyrelsen.

Skader

Såfremt ejeren eller personer, som ejeren har givet adgang til ejendommen, påfører skader på ejendommen, på ejendommens fællesarealer og/eller inventar, kan bestyrelsen lade den nødvendige reparation foretage for ejerens regning. Ligeledes er den enkelte ejer i forhold til ejerforeningen ansvarlig for skader, der måtte opstå på ejendommen, hoveddøre til lejligheder, opgange og/eller fællesarealer i forbindelse med til- og fraflytning af lejligheden, herunder generel transport til og fra lejligheden af inventar og bohaver.

§ 17 EL, VARME OG VAND

Den faste afgift til fjernvarme samt abonnementsafgiften fordeles i henhold til de for ejerforeningen gældende fordelingstal. Det samme gælder for forbruget til opvarmning af varmt vand. Den variable udgift til opvarmning af lejlighederne fordeles i henhold til målere. Udgifter til opvarmning af fællesrum fordeles efter fordelingstal. Ejerforeningen har adgang til at beslutte individuel forbrugsafregning efter målere.

Samtlige udgifter til ejendommens forbrug af el fordeles i forhold til lejlighedernes fordelingstal. De enkelte ejere betaler i øvrigt i henhold til de i lejlighederne installerede elmålere og afregner direkte med forsyningselskabet.

§ 18 HUSORDEN

Bestyrelsen skal i samarbejde med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsi gte at skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder, der kun må benyttes til beboelse for én familie.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse.

Ejerlejlighedsejere må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre i øvrigt eller lade opstille antenner, parabolantener, skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens samtykke.

Der henvises til foreningens husorden.

Ændringer til ejerforeningens husorden forelægges af bestyrelsen på den ordinære generalforsamling og kan vedtages med simpelt flertal.

§ 19 UDLEJNING

Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejeforholdets begyndelse.

Bestyrelsen vil kunne afvise en lejer, såfremt bestyrelsen kan angive en saglig grund hertil.

Det er ydermere en betingelse for godkendelse af en lejekontrakt, at det fremgår af lejekontrakten, at lejer forud for lejemålets påbegyndelse har fået forevist et eksemplar af foreningens vedtægter og husorden.

Udlejningen må i øvrigt ikke have karakter af kollektiv eller klublejlighed.

Såfremt en lejer måtte være til gene for øvrige beboere i ejendommen, kan ejerlejlighedsforeningen kræve, at lejemålet bringes til ophør iht. de derom gældende regler for opsigelse og ophævelse i lejeloven, jf. § 21 i vedtægten.

Såfremt en lejer overtræder foreningens vedtægter og/eller husorden, vil dette være ejerens ansvar, og dette vil kunne medføre en eksklusion af ejeren.

§ 20 MISLIGHOLDELSE OG EKSKLUSION

Hvis en ejer eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov forsømmelse af sine forpligtelser, herunder i form af oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse, over for ejerforeningen eller dennes medlemmer, kan ejerforeningen på en generalforsamling med 2/3's flertal såvel efter antal som efter fordelingstal vedtage at ekskludere ejeren af foreningen. Medlemmet skal underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning, også selv om han har været til stede på generalforsamlingen.

Ejerforeningen skal indbringe beslutningen om eksklusion for domstolene inden 6 uger fra generalforsamlingens afslutning, såfremt eksklusionen skal opretholdes. Inden for samme frist skal ejerforeningen tillige lade stævningen tinglyse på det ekskluderede medlems ejerlejlighed(er).

I tilfælde af et medlems eksklusion af ejerforeningen er den ekskluderede forpligtet til at afhænde sin(e) ejerlejlighed(er) i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til sådanne købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de(n) solgte ejerlejlighed(er).

Såfremt den ekskluderede ikke overholder den frist, der er angivet i stk. 3, er ejerforeningen berettiget til at kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejligheden(rne) solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige udgifter i forbindelse med en tvangsauktionsbegæring kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 21 OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER

Når en ejerlejlighed er udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen, er ejerforeningen bemyndiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren.

§ 22 TINGLYSNING

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 3 ex Tårnby by, Korsvejen.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighedernes påhvilende servitutter og byrder samt panthæftelse henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, idet den servitutstiftende tinglysning af nærværende vedtægt respekterer sådanne servitutter/byrder og panthæftelser, der på tinglysningstidspunktet er tinglyst på ejerlejlighederne og hovedejendommen. Herudover respekteres de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt ejendommen og de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med ejendommens bebyggelse og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.

For så vidt angår ejerforeningens sikkerhed for betaling af ejernes fælles forpligtelser over for ejerforeningen henvises til § 15. Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Bestyrelsen i ejerforeningen: