

Dette var hvad
de havde i
banken

Hj - Dette skal vi i vist holde
Mede om - evt. næste
generalf. - kan så det passer
til gerf.

VEDTÆGT

MVH

MBP

for

1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindre $\frac{2}{3}$ af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
3. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor og suppleant for denne.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

.....

.....

.....

4. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

.....

.....

.....

5. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

.....

.....

.....

6. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 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 og nærstående slægtninge.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

.....

.....

.....

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

.....
.....
.....

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

§ 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

.....
.....
.....

9. Tegningsret. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

.....
.....
.....

10. **Grundfond.** Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. af denne værdi.

.....
.....
.....

Revision. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

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

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

.....
.....
.....

§ 12. Årsregnskab. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

.....
.....
.....

VEDTÆGT.

For Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A, 1B, 8230 Åbyhøj

§ 1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed eller fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 2 Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.
3. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af revisor/revisorer.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 5 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Der optages beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 6 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som formand og medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes ved lodtrækning, og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

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

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og de to medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed.

Stk. 4. Der optages kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 9 Tegningsret. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan overdrage eventuel administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§ 10 Grundfond. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter jfr. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1/2 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 2 pct. af denne værdi.

§ 11 Revision. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor eller to af foreningens medlemmer, der ikke sidder i bestyrelsen. Denne/disse vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor/revisorer afgår hvert år, genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor/revisorer undersøge om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor/revisorer har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor/revisorer angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 12 Årsregnskab. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor/revisorer.

§ 13 Vedligeholdelse. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler ejeren, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disse individuelle forgreninger.

Det påhviler den enkelte ejer selv at udskifte og vedligeholde lejlighedens vinduer, såvel udvendig som indvendig, dog betaler foreningen malingen til vinduerne udvendig. Udskiftning og udvendig maling skal forinden påbegyndelse forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan alene godkende forslag, der tilgodeser, at ejendommen fremstår regelmæssig og harmonisk.

Forsømmer en ejer sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg inden for en frist af to måneder.

§ 14 Husorden. Bestyrelsen skal udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtigelser overfor ejerforeningen eller et af dens medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom træffes alene af foreningens bestyrelse.

§ 15 Kælderrum. Der er foretaget følgende fordeling af kælderrum:

Fællesrum for foreningen: cykelrum nr. 11, vaskerum, tørrerum, kælderrum nr. 7.

Lejl nr.1:	Kælderrum nr. 10 & 12 samt kælderrum under nr. 1
Lejl nr 2:	Kælderrum nr. 9
Lejl nr.3:	Kælderrum nr. 8
Lejl nr.4:	Kælderrum nr. 2
Lejl nr 5:	Kælderrum nr. 6
Lejl nr.6:	Kælderrum nr. 5
Lejl nr.7:	Kælderrum nr. 4
Lejl nr 8:	Kælderrum nr. 3
Lejl nr.9:	Kælderrum nr. 1

[Send](#)

INTERNE LINKS

Ejerlejligheder

Køb og salg af ejerboliger

Ejerlejlighedsloven

- En ny "almindelig" normalvedtægt, der gælder for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder
- En særlig normalvedtægt for ejerforeninger, som etableres ved salg af almene boliger efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Etablering af tagboliger

Erhverv til bolig

Foreldrebetaling

Huseftersyn

Andelsboliger

Erhvervsleje

Ejendomsdata

Regler for ejendomsrådgivere

Ledningsregisteret, LER

Erhvervs- og Byggestyrelsen har bekendtgjort to nye normalvedtægter for ejerforeninger.

Den "almindelige" normalvedtægt

Normalvedtægten for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder gælder for "almindelige" ejerforeninger. Den nye normalvedtægt er mere moderne og brugervenlig. Derudover indeholder den nye normalvedtægt ikke væsentlige ændringer i retsstillingen medlemmerne indbyrdes eller mellem medlemmerne og foreningen i forhold til den tidligere normalvedtægt.

Normalvedtægten er udfyldende og gælder på områder, hvor eventuelle individuelle vedtægter ikke bestemmer andet. Den gælder i sin helhed i ejerforeninger, der ikke har vedtaget og tinglyst en individuel vedtægt.

Vedtægten trådte i kraft 1. januar 2005.

Ændringerne i den nye normalvedtægt medfører bl.a., at bestyrelsen får pligt til at udarbejde et budget, en vedligeholdelsesplan for ejendommen og en husorden, og at bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne en bestyrelsesansvarsforsikring, uden at beslutningen kan indbringes for generalforsamlingen.

Den "særlige" normalvedtægt

Denne normalvedtægt gælder i de nye ejerforeninger, der opstår i forbindelse med salg af almene familieboliger, jf. lov nr. 485 af 9. juni 2004. Normalvedtægten gælder ligesom den almindelige normalvedtægt kun i sin helhed i ejerforeninger, der ikke vedtager og tinglyser en individuel vedtægt.

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

Vedtægten tager udgangspunkt i den almindelige normalvedtægt, men fraviger den, i det omfang hvor særlige forhold gør sig gældende. Som eksempel kan nævnes, at lejerne i den almene afdeling al have indflydelse på de beslutninger, som træffes på ejerforeningens generalforsamling. Derfor er der en lang frist for indkaldelse til generalforsamlingen og udsendelse af materiale hertil.

Der er også andre stemmeregler end efter den almindelige normalvedtægt, idet der efter den særlige normalvedtægt kun stemmes efter fordelingstal. En sådan stemmeregul giver det mest retvisende billede af forholdene i en ejerforening etableret ved salg af almene boliger.

Herudover er der bl.a. særegler om, at afdelingsbestyrelsen har ret til at møde på generalforsamlingen med taleret, og at boligorganisationen på den almene afdelings vegne kan udpege personer, som er valgbare til ejerforeningens bestyrelse, ligesom der er en bestemmelse om sikkerhedsstillelse.

Webredaktør: [Maria Dall Winther](#)

LBK nr 53 af 30/01/2006 Gældende
(Ejerlejlighedsloven)
Offentliggørelsesdato: 10-02-2006
Økonomi- og Erhvervsministeriet

[Vis mere...](#)

Senere ændringer til forskriften

LOV nr 90 af 31/01/2007 § 107

Dokumentets indarbejdede forskrifter

LBK nr 647 af 25/07/1995
LOV nr 1048 af 11/12/1996
LOV nr 382 af 10/06/1997
LOV nr 970 af 17/12/1997
LOV nr 1090 af 17/12/2002
LOV nr 1235 af 27/12/2003
LOV nr 485 af 09/06/2004
LOV nr 488 af 09/06/2004
LOV nr 330 af 18/05/2005
LOV nr 412 af 01/06/2005

Yderligere dokumenter:

[Alle bekendtgørelser m.v. og cirkulærer m.v. til denne lovbekendtgørelse](#)
[Afgørelser truffet i henhold til denne retsforordning](#)
[Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforordning](#)

Den fulde tekst

Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder

Herved bekendtgøres lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, med de ændringer, der følger af § 5 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 6 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, § 8 i lov nr. 970 af 17. december 1997, § 10 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 2 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, § 2 i lov nr. 485 af 9. juni 2004, § 1 i lov nr. 488 af 9. juni 2004, § 5 i lov nr. 330 af 18. maj 2005 og § 3 i lov nr. 412 af 1. juni 2005.

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Stk. 5. Stk. 4 gælder ikke for almene boligorganisationer, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 10, stk. 3 eller 6, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

§ 7 a. Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 2. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter bestemmelsen i stk. 1 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.

§ 10. Loven anvendes på:

- 1) Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.
- 2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.
 - a) Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².
 - b) Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bispisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.
 - c) Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.
 - d) Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.
 - e) Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.
 - f) Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.
 - g) Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.
 - h) Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.
 - i) Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrum hidtidige naturlige anvendelse.
- 3) Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning.
- 4) Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.
- 5) Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.
- 6) Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

7) Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Stk. 2. Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som hverken er omfattet af stk. 5 eller 6, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan kun videreopdeles efter reglerne i stk. 5.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapital 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Ejerlejligheder tilhørende almene boligorganisationer kan videreopdeles efter reglerne i 2.-5. pkt., når der er indgået aftale om salg efter førnævnte kapitel 5 a af en bolig beliggende i ejerlejligheden.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligerens beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligerens beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 7. Loven finder ikke anvendelse på:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

Stk. 8. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

Stk. 9. I bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og 6 tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.

§ 10 a. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver være mindst 85 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes tinglyste areal skal dog mindst være på 75 m².

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 3. Når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i, nævnte krav.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

§ 10 b. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter § 10, stk. 2, og § 10 a, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

§ 11-15. (Ophævet)

§ 16. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 10 b.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende lejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handelens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle kunne fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.

§ 17. Denne lov træder i kraft den 1. juli 1966.

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 195 af 18. maj 1977 indeholder i §§ 2-4 følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

§ 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelse i Lovtidende.

§ 3

Stk. 1. Uanset reglerne i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, og stk. 2, som affattet ved § 1, nr. 1-7, i denne lov, kan opdelingen i ejerlejligheder anmeldes til tinglysningsdommeren inden udgangen af marts måned 1978, såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde opnået byggetilladelse til herpå sigtende bygningsændringer, eller såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestations.

Stk. 2. Reglerne i § 11, stk. 2-5, i ejerlejlighedsloven, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse for ejere, når opdeling sker efter stk. 1, eller for ejere, der inden 25. marts 1977 har søgt byggetilladelse med henblik på iværksættelse af bygningsændringer til opfyldelse af kravene i den hidtil gældende ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 2.

Stk. 3. Ejerlejlighedslovens § 12, stk. 2, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse på arbejder, til hvis udførelse der er opnået byggetilladelse inden 25. marts 1977.

§ 4

Stk. 1. I ejendomme med flere end 8 beboelseslejligheder kan opdeling i ejerlejligheder anmeldes til tinglysningsdommeren, uden at ejeren på ny skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, såfremt ejendommen efter de hidtil

gældende regler i ejerlejlighedslovens § 12, stk. 2, § 14, stk. 3 eller 5, eller § 15, stk. 1, 2 eller 3, kunne opdeles i ejerlejligheder den 25. marts 1977. I øvrigt finder § 3 anvendelse.

Stk. 2. Udløber lejerfristen efter 25. marts 1977, kan ejeren ikke gøre gældende, at han har erhvervet ret til at opdele ejendommen i ejerlejligheder. I disse tilfælde og i tilfælde, hvor ejerfrister udløber efter 25. marts 1977, kan ejeren, uanset den hidtidige regel i ejerlejlighedslovens § 11, stk. 3, på ny tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis.

Stk. 3. Reglerne i § 11, stk. 2-5, i ejerlejlighedsloven, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse for ejere, der er omfattet af stk. 1 eller stk. 2.

Stk. 4. Ejendomme med 6-8 lejligheder skal ikke tilbydes lejere til overtagelse på andelsbasis, når opdeling anmeldes efter § 3.

Lov nr. 240 af 8. juni 1979 indeholder i § 2 følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Loven ¹⁾ træder i kraft 1. januar 1980.

Lov nr. 461 af 19. november 1979 indeholder i §§ 2 og 3 følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

§ 2

Loven /NREF/SN502/2/ træder i kraft ved bekendtgørelse i Lovtidende.

§ 3

Stk. 1. Opdeling efter de før lovens ikrafttræden gældende regler vil dog kunne ske, når en landinspektør over for tinglysningdommeren attesterer, at ejeren inden 5. november 1979 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling af ejerlejligheder fornødne attestation. Det er yderligere en betingelse, at ejeren inden 5. november 1979 fysisk på ejendommen har iværksat arbejder, der eventuelt er fornødne til opfyldelse af de hidtil gældende krav i lovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f.

Stk. 2. Landinspektøren skal inden udgangen af november måned 1979 til kommunalbestyrelsen indlevere en fortegnelse over de anmodninger over opdelinger efter § 10, stk. 1, nr. 2, som over for ham er fremsat rettidigt efter stk. 1. Anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en attestation om, at ejendommen er optaget på landinspektørens fortegnelse efter 1. punktum.

Stk. 3. Ejeren skal inden udgangen af november måned 1979 over for kommunalbestyrelsen erklære, at iværksættelse af arbejder er sket som nævnt i stk. 1. Anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en attestation fra kommunalbestyrelsen af, at ejeren har afgivet erklæring som nævnt i 1. punktum.

Stk. 4. For ejendomme med flere end 5 beboelseslejligheder er det yderligere en betingelse, at lejernes acceptfrist som nævnt i den hidtil gældende § 14, stk. 3, er udløbet inden den 5. november 1979, eller flere end 2/3 af lejerne inden dette tidspunkt har tilkendegivet, at de ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis.

Stk. 5. Tilbud, som er fremsat til lejerne i overensstemmelse med de hidtil gældende regler i §§ 11-14, falder bort, såfremt den i § 14, stk. 3, nævnte frist udløber den 5. november 1979 eller senere.

Lov nr. 236 af 26. maj 1982 indeholder i § 2 følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Loven ³⁾ træder i kraft ved bekendtgørelse i Lovtidende.

Lov nr. 298 af 4. juni 1986 indeholder i §§ 2 og 3 følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

§ 2

Loven ⁴⁾ træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 3

Opdeling efter de før lovens ikrafttræden gældende regler vil dog kunne ske, når en landinspektør over for tinglysningsdommeren attesterer, at ejeren inden 15. maj 1986 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestation. Det er yderligere en betingelse, at ejeren inden 15. maj 1986 fysisk på ejendommen har iværksat arbejder, der eventuelt er fornødne til opfyldelse af kravene i lovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a - f.

Lov nr. 379 af 10. juni 1987 indeholder i § 7 følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

§ 7

Stk. 1. Loven ⁵⁾ træder i kraft den 1. juli 1987, dog træder § 1, nr. 6 og 9, først i kraft den 1. januar 1988.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 81-83 a i lov om boligbyggeri bevarer deres gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der er givet tilsagn om støtte inden udgangen af 1987.

Stk. 3. Bestemmelsen i § 1, stk. 4, i lov om indeksregulerede realkreditlån bevarer sin gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der i henhold til § 81 i lov om boligbyggeri er givet tilsagn om rentebdrag inden udgangen af 1987.

Lov nr. 138 af 7. marts 1990 indeholder i § 20 følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 20

Stk. 1. Loven ⁶⁾ træder i kraft den 1. april 1991. Dog træder § 18 i kraft den 1. juli 1990.

Stk. 2. Lov nr. 43 af 20. februar 1969 om bortfald af hartkorn og matrikelskyld ophæves.

Lov nr. 229 af 13. april 1991 indeholder i § 4, stk. 2, følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 2. Lovens § 3 ⁷⁾ træder i kraft den 15. april 1991.

Lov nr. 1048 af 11. december 1996 indeholder i § 18 følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 18

Loven ⁸⁾ træder i kraft den 1. januar 1997.

Lov nr. 382 af 10. juni 1997 indeholder i § 10, stk. 1, følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 10

Stk. 1. Loven ⁹⁾ træder i kraft den 1. januar 1998.

Lov nr. 970 af 17. december 1997 indeholder i § 9 følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 9

Loven ¹⁰⁾ træder i kraft den 1. januar 1998. § 1, nr. 11, 13-16, 18-21, 23-29 og 59, § 3, nr. 10, samt § 5, nr. 2, træder dog først i kraft den 1. juli 1998.

Lov nr. 1090 af 17. december 2002 indeholder i § 5, stk. 1, følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5. Loven ¹¹⁾ træder i kraft den 1. januar 2003.

Lov nr. 1235 af 27. december 2003 indeholder i § 9, stk. 1, følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 9

Stk. 1. Loven ¹²⁾ træder i kraft den 1. januar 2004.

Lov nr. 485 af 9. juni 2004 indeholder i § 6, stk. 1, følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk. 1. Loven ¹³⁾ træder i kraft den 1. januar 2005, jf. dog stk. 2.

Lov nr. 488 af 9. juni 2004 indeholder i § 7 følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 7

Stk. 1. Loven ¹⁴⁾ træder i kraft den 1. juli 2004.

Stk. 2. § 1, nr. 5 og 10, § 5, nr. 1 og § 6, nr. 1, har virkning for bygninger, der efter den 1. juli 2004 får byggetilladelse til indretning af beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage, i en eller flere nye etager eller i tidligere erhvervslokaler.

Stk. 3. Indretning af boliger i nypåbyggede etager, jf. §§ 5 og 6, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, medfører ingen ændringer i udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Lov nr. 330 af 18. maj 2005 indeholder i § 7 følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 7

Loven /NREF/SN515/15/ træder i kraft den 1. juli 2005.

Lov nr. 412 af 1. juni 2005 indeholder i § 4, stk. 1, følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven⁶⁾ ¹⁶⁾ træder i kraft den 1. september 2005.

Økonomi- og Erhvervsministeriet, den 30. januar 2006

Bendt Bendtsen

/Janus Krarup

Officielle noter

- ¹⁾ Lovændringen vedrører § 2, stk. 4, § 10, stk. 1, nr. 2, litra f, § 10, stk. 1, nr. 3, § 10, stk. 2, nr. 1, § 10, stk. 3, § 15, stk. 1 og §§ 16 og 16 a og trådte i kraft den 1. januar 1980.
- ²⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 2, § 10, stk. 1, nr. 5 og §§ 11-15 og trådte i kraft den 20. november 1979.
- ³⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 3, og trådte i kraft den 3. juni 1982.
- ⁴⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 2, 1. pkt., og trådte i kraft den 14. juni 1986.
- ⁵⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 6.
- ⁶⁾ Lovændringen vedrører § 3, § 10, stk. 1, nr. 7, og § 10, stk. 2, nr. 2, og trådte i kraft den 1. april 1991.
- ⁷⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 7, og trådte i kraft den 15. juni 1991.
- ⁸⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, og § 10, stk. 2, nr. 2, 1. pkt.
- ⁹⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 7.
- ¹⁰⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, og § 10, stk. 2, nr. 2, 1. pkt.
- ¹¹⁾ Lovændringen vedrører § 7 a.
- ¹²⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 7.
- ¹³⁾ Lovændringen vedrører § 2, § 7 og § 10.
- ¹⁴⁾ Lovændringen vedrører § 3, § 7 a, stk. 1, § 10, § 10 a, § 10 b og § 16, stk. 2 og 3.
- ¹⁵⁾ Lovændringen vedrører § 7, 2. pkt.
- ¹⁶⁾ Lovændringen vedrører § 10, stk. 2.

Ejerlejlighedernes Landsforening

Ejerlejlighedernes
Landsforening

Ny normalvedtægt



Nyt i foreningen

Så har vi endelig fået en ny normalvedtægt for ejerforeninger.

Foreningens
formål

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udsendt bekendtgørelse om ny normalvedtægt for ejerforeninger.

Foreningens
bestyrelse

Efter ejerlejlighedslovens § 7 kan boligministeren (nu Erhvervs- og Byggestyrelsen) udarbejde en normalvedtægt for ejeforeninger.

Sekretariatet

Det gjorde man i 1966 i forbindelse med at ejerlejlighedssystemet blev indført- og denne vedtægt har været gældende frem til nu.

Kurser og
Kursusprogram

Den nye normalvedtægt gælder for nye foreninger, altså foreninger, der stiftes efter 1. januar 2005.

Medlemsblad

For gamle ejerforeninger, eller for tidligere stiftede foreninger gælder den nye vedtægt først fra 1. januar 2006.

Rets- og
ankeudvalg

Efter *ejl.l. §7* gælder *normalvedtægten kun, hvis ikke der er vedtaget og tinglyst en individuel vedtægt.*

Delegeretmøde

Har foreningen således tinglyst en individuel vedtægt er det den , der er gældende, og ændringerne i normalvedtægten påvirker ikke vedtægten.

Udlejning af
ejerlejlighed

Har foreningen tinglyst et tillæg til normalvedtægten må det bero på en helt konkret fortolkning, hvilke regler, der skal gælde i foreningen.

Normalvedtægt

Ny
normalvedtægt

Selve vedtægten er næsten identisk med det udkast , der i sin tid blev foreslået af et udvalg fra Administratorforeningen, Ejerlejlighedernes Landsforening, Ejendomsforeningen Danmark, og boligstyrelsen. Det vil derfor være mange af vores medlemmer bekendt.

Ny overskrift

Priser

Vedtægtens ordlyd kan ses under punktet normalvedtægt.

Indmeldelse

Ejerlejlighedernes Landsforening



[Ejerlejlighedernes
Landsforening](#)

[Nyt i foreningen](#)

[Foreningens
formål](#)

[Foreningens
bestyrelse](#)

[Sekretariatet](#)

[Kurs og
kursusprogram](#)

[Medlemsblad](#)

[Rets- og
ankeudvalg](#)

[Delegeretmøde](#)

[Jdlejning af
ejerlejlighed](#)

[Normalvedtægt](#)

[Ny normalvedtægt](#)

[Ny overskrift](#)

[Priser](#)

[Indmeldelse](#)

Normalvedtægt

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i den nye normalvedtægt findes nederst på denne side.

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

Side 1 af 5

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

BEK nr 1332 af 14/12/2004 (Gældende)

Lovgivning som forskriften vedrører

[LBK Nr. 647 af 25/07/1995](#)

Senere ændringer til forskriften

Oversigt (indholdsfortegnelse)

[Bilag 1](#)

Forskriftens fulde tekst

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

I medfør af § 7 i lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 485 af 9. juni 2004, fastsættes efter bemyndigelse:

§ 1. En normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, affattes i overensstemmelse med bilag 1 til denne bekendtgørelse.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2005.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder ophæves, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indtil den 1. januar 2006 finder bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2005.

Erhvervs- og Byggestyrelsen, den 14. december 2004

Hemming Steensig

/Ulffe Mark Hansen

Bilag 1*Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder*

Vedtægt

for

...

...

...

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsafregning, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trafte afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj 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) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.

- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

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

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

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

§ 7. Dirigent og referat

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

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens 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 ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 5 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Stemmestemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

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

§ 11. Tegningsret

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

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingen størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

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

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne døråse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elfedninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsummes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 16. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i den nye normalvedtægt.

Til § 1

Bestemmelsen fastslår i stk. 1, at normalvedtægten gælder i alle tilfælde, hvor en individuel vedtægt ikke bestemmer andet.

Stk. 2 præciserer hæftelsesforholdet for medlemmerne efter gældende ret; d. v.s. solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, og pro rata i forhold til fordelingstal i det indbyrdes forhold.

Til § 2

Bestemmelsen svarer til den gamle normalvedtægts § 1.

Der er dog i stk. 2 indført en begrænsning i ejerforeningens kompetence, idet en bestyrelsesbeslutning henhold til vedtægtens § 9 stk. 9 om at tegne bestyrelsesansvarsforsikring ikke kan tilsidesættes af en generalforsamling. Det skal bemærkes, at fristen for en "2. generalforsamling" nu er 8 uger, hvor fristen tidligere var 14 dage. Det vil sige den ekstraordinære generalforsamling der kan afholdes når et forslag har opnået tilslutning fra 2/3 af de tilstedeværende såvel efter fordelingstal som antal uden at have opnået tilslutning af 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer. Den tidligere 14 dages frist var i praksis for kort, og kunne bevirke, at man måtte helt forfra i proceduren.

Til § 3

Det er nu et krav til dagsordenen, at der skal vælges en dirigent, og en referent – dette hænger sammen med kravet i § 9 om, at der skal udfærdiges et referat.

Fristen for afholdelse af generalforsamling er nu udgangen af maj- i modsætning til tidligere, hvor generalforsamlingen skulle afholdes i marts eller april (§ 2 stk., 1 i den tidligere normalvedtægt).

En væsentlig ændring i forhold til den gamle normalvedtægt er at dagsordenen for den ordinære generalforsamling er udvidet.

Det er nu et dagsordenspunkt, at der skal fremlægges budget til godkendelse.

En anden væsentlig nyskabelse er at der skal foreligge en vedligeholdelsesplan for ejendommen (der tænkes her på den samlede ejendom) til godkendelse.

Dette er vigtigt- dels lægges der vægt på ejendommens vedligeholdelse, dels afklares planerne for ejendommen, og de fremgår nu af referatet for generalforsamlingen – hvilket giver en ønskelig klarhed i salgssituationen både for sælger, køber og for ejendomsmægler.

Det skal bemærkes, at årsregnskab og budget som noget nyt skal udsendes 1 uge før generalforsamlingen, således, at ejerne har mulighed for at sætte sig ind i dette materiale, forud for selve generalforsamlingen.

Til § 4

Fristen for forslag som medlemmerne ønsker at stille på generalforsamlingen er nedsat. Det kræves nu, at det skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.

Denne fristforkortelse har været ønskelig, fordi ejere ofte overså fristen i den gamle normalvedtægt – der var 15 februar.

Til § 5

Det skal bemærkes, at fristen for ekstraordinære generalforsamlinger er kortere. Her er varslet 2 uger.

Begrundelsen herfor er at ekstraordinære generalforsamlinger som oftest drejer sig om forhold, der fordrer hurtige afgørelser.

Endelig fastslås det, at ændringsforslag kan stilles (og besluttet) på generalforsamlingen.

Til § 6

Det præciseres at ethvert medlem har stemmeret – også et medlem der er i restance har stemmeret.

Det præciseres, at også en samlever lige som en ægtefælle kan give og afgive stemme på generalforsamlingen uden en skriftlig fuldmagt.

Der kan som tidligere gives skriftlig fuldmagt til en myndig person eller til bestyrelsen.

Afgives fuldmagt er dette ikke til hinder for at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Til § 7

Som noget nyt skal referat udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingen. Det er hermed blevet enklere for en ejer, at fremskaffe relevante oplysninger, hvad der er praktisk dels hvis vedkommende har været forhindret i at deltage i generalforsamlingen, ligesom det er praktisk i salgssituationen, at oplysninger om ejerforeningens forhold er let tilgængelige.

Til § 8

Bestyrelsen er indskrænket fra 4 + Formand til 3 + formand. Formanden vælges stadig særskilt.

Det har i praksis vist sig vanskeligt at finde det antal bestyrelsesmedlemmer, der skal til.

Normalvedtægten gælder også for mindre ejerforeninger, og der er derfor ikke behov for store bestyrelser. Man har derfor valgt, at reducere antallet af medlemmer.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne (en skal være formand eller næstformand) er til stede.

I øvrigt er reglerne som tidligere.

Til § 9

Bestyrelsens opgaver er udvidet. Bestyrelsen skal nu også udarbejde et budget, samt en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Herudover skal bestyrelsen udarbejde en husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamling.

Bestyrelsen kan som nævnt beslutte, at der skal tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring.

Det samme kan ¼ af foreningens medlemmer på generalforsamlingen.

Til § 10

Bestyrelsen kan som hidtil beslutte, at antage en administrator til at bestå med foreningens daglige drift. Det samme kan ¼ af foreningens medlemmer på generalforsamlingen.

Det er nyt, at administrator ikke må være medlem af foreningen ligesom han ikke må være dennes revisor.

Til § 11

Bestemmelsen svarer til den tidligere normalvedtægts bestemmelse.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet bestyrelsesmedlem.

Til § 12

Bestemmelsen præciserer, at den enkelte ejer ikke kan disponere over grundfonden .

Bestemmelsen er ændret i forhold til den tidligere vedtægt, således at opsparingen maksimalt kan udgøre 1/10 af de ordinære fællesbidrag pr. år. Opsparingen kan fortsætte til den svarer til et års bidrag.

Herudover kan der med almindeligt flertal på generalforsamling besluttes, at fortage yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Opsparingen og grundfondens størrelse kan nu fastsættes uden større undersøgelser af ejendomsværdier – idet de sættes i forhold til de ordinære

bidrag.

Til § 13

Det er nu præciseret, at revisor ikke må være medlem af ejerforeningens bestyrelse, og revisor kan ikke tillige være kasserer.

¼ af foreningens medlemmer kan stadig forlange, at der skal ansættes en statsautoriseret revisor.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik og regnskabet påtegnes af revisor.

Til § 14

Årsregnskabet skal nu indeholde både resultatopgørelse og balance. Det er et krav, der reelt svarer til den tidligere vedtægt. For meget små og uformelle foreninger kan det være en skærpelse.

Til § 15

Bestemmelsen er ny og vedrører opdelingen af vedligeholdelsespligten mellem ejerforeningen og de enkelte medlemmer og svarer til retspraksis på området. Bestemmelsen er således af oplysende karakter. Bestemmelsen indebærer, at den indvendige fornyelse og vedligeholdelse af ejerlejligheden påhviler ejeren af den pågældende ejerlejlighed, men øvrige vedligeholdelsesarbejder og fornyelsesarbejder påhviler ejerforeningen.

Til § 16

Bestemmelsen er ny og indebærer, at udlejning af en lejlighed i sin helhed kun kan ske med skriftlig oplysning til bestyrelsen i form af kopi af kontrakten.

Til § 17

Bestemmelsen er ny. Vedtægten kan lyses pantstiftende for kr. 41.000,00 i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert krav ejerforeningen måtte hos det pågældende medlem.

Beslutningen skal træffes på generalforsamling, men det er formentlig tilstrækkeligt med almindeligt flertal.

Bestemmelsen skal tinglyses.

Omkostningerne herved udgør kr. 1400,00 + 1,5 % af det samlede pantstiftende beløb.

Tinglysning af selve vedtægten koster andre kr. 1400,00.

VEDTÆGT.

For Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A, 1B, 8230 Åbyhøj

§ 1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed eller fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 2 Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.

Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Valg af revisor/revisorer.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det i forbindelse med behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 5 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Der optages beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 6 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som formand og medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes ved lodtrækning, og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

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

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og de to medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed.

Stk. 4. Der optages kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 9 Tegningsret. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan overdrage eventuel administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§ 10 Grundfond. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter jfr. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1/2 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 2 pct. af denne værdi.

§ 11 Revision. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor eller to af foreningens medlemmer, der ikke sidder i bestyrelsen. Denne/disse vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor revisorerer afgår hvert år. genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor/revisorer undersøge om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor revisorerer har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordr enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor revisorerer angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 12 Årsregnskab. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor/revisorer.

§ 13 Vedligeholdelse. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler ejeren, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, her under el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger.

Det påhviler den enkelte ejer selv at udskifte og vedligeholde lejlighedens vinduer, såvel udvendig som indvendig, dog betaler foreningen malingen til vinduerne udvendig. Udskiftning og udvendig maling skal forinden påbegyndelse forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan alene godkende forslag, der tilgodeser, at ejendommen fremstår regelmæssig og harmonisk.

Forsømmer en ejer sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg inden for en frist af to måneder.

§ 14 Husorden. Bestyrelsen skal udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dens medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom træffes alene af foreningens bestyrelse.

§ 15 Kælderrum. Der er foretaget følgende fordeling af kælderrum:

Fællesrum for foreningen: cykelrum nr. 11, vaskerum, tørrerum, kælderrum nr. 7.

Lejl nr.1: Kælderrum nr. 10 & 12 samt kælderrum under nr. 1

Lejl nr 2: Kælderrum nr. 9

Lejl nr.3: Kælderrum nr. 8

Lejl nr.4: Kælderrum nr. 2

Lejl nr 5: Kælderrum nr. 6

Lejl nr.6: Kælderrum nr. 5

Lejl nr.7: Kælderrum nr. 4

Lejl nr 8: Kælderrum nr. 3

Lejl nr.9: Kælderrum nr. 1

§ 16 Sikkerhed.

Til sikkerhed for lejlighedernes andele i fællesudgifter, varme, garageleje, lån og forpligtelser i øvrigt overfor ejerforeningen, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb svarende til 2,5% af den til enhver tid gældende ejendomsværdi for den enkelte ejerlejlighed.

Nærværende deklaration respekterer de på ejendommen nu tinglyste pantehæftelser og servitutter.

Ejerlav: Åby by, Åby.
Matr.nr.: 9 AO.
Ejerlejl.: 1, 2, 3, 4, 5,
6, 7, 8 og 9.

Beliggende:
Odinsvej 1, 1A og 1B
8230 Åbyhøj.

ADVOKATFIRMAET

JENSBO

J.M. Morks Gade 1
8000 Århus C
Tlf. 87 32 44 44
Jour.nr. 19321/HJ/maa

Tillæg til vedtægt for Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1 B, 8230 Åbyhøj

Undertegnede ejere af ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 af matr.nr. 9 AO Åby by, Åby, beliggende Odinsvej 1, 1A og 1 B, 8230 Åbyhøj, erklærer os hermed indforstået med,

at bestemmelsen i vedtægternes § 15 ikke tinglyses, og
at vedtægterne tinglyses pantstiftende for kr. 25.000,00 på hver ejerlejlighed.

Nærværende ejerforeningsvedtægt og tillæg respekterer de på ejendommen nu tinglyste pantehæftelser og servitutter:

Åbyhøj, den 4/7 2000

Ejerlejlighed nr. 1:

Holger Pedersen

Holger Pedersen

Ejerlejlighed nr. 2:

Lars Jakob Pedersen

Lars Jakob Pedersen

Ejerlejlighed nr. 3:

Rikke Soberg Jensen

Rikke Soberg Jensen

Per Falstie Jensen

Per Falstie Jensen

Ejerlejlighed nr. 4:

Tine Leonhardt Jessen

Tine Leonhardt Jessen

Ejerlejlighed nr. 5:

Maja Christensen

Maja Christensen

Ejerlejlighed nr. 6:

Poul Erik Christensen

Poul Erik Christensen

Ejerlav: Aby by, Aby.

Matr.nr.: 9 AO.

Ejerlejl.: 1, 2, 3, 4, 5,
6, 7, 8 og 9.

Beliggende:
Odinsvej 1, 1A og 1B
8230 Åbyhøj.

Anmelder:

SE.nr. 50400417

ADVOKATFIRMAET

JENSBO

J.M. Mørksgade 1 · Boks 5017

8100 Årtus C · Tlf. 87 32 44 44

PS28

Tinglyst: juni 2000

VEDTÆGT

For Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A, 1B, 8230 Åbyhøj

§ 1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed beregnet efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 2 Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.
3. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af revisor/revisorer.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 5 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Der optages beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 6 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som formand og medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

17

Stk. 2. Hvert år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes ved lodtrækning, og ellers i den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvælg kan finde sted.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring) renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i de omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglig drift.

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

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og de to medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Stk. 4. Der optages kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 9 Tegningsret. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formand og et bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan overdrage eventuel administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§ 10 Grundfond. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter jfr. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med $\frac{1}{2}$ pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 2 pct. af denne værdi.

Vedtægter, Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A, 1B, 8230 Åbyhøj

§1 Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed beregnet efter fordelingstal.

Stk 4. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de givne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stk 5. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen, skriftligt (til de medlemmer som ønsker dette) eller med elektronisk post, med mindst 4 ugers varsel.

Stk 6. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Dagsordenen sendes ud skriftligt (til de medlemmer som ønsker dette) eller med elektronisk post med mindst 8 dags varsel.

Stk 7. Årsregnskab udsendes senest 8 dage inden generalforsamling.

Stk 8. Forslag til behandling af generalforsamling samt de forslag som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmer senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk 9. Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden af bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§2 Ordinær generalforsamling

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forlæggelse til godkendelse af det forløbne års årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forlæggelse til godkendelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen.
5. Indkomne forslag.
6. Fastlæggelse af bidrag til fælles udgifter.
7. Fastlæggelse af bagatelbeløb for viceværtens udgifter.
8. Forlæggelse af husorden såfremt den skal ændres.
9. Valg af formand.
10. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen, såfremt de afgår.
11. Valg af revisor/revisorer.
12. Valg af vicevært.
13. Eventuelt.

§3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen, skriftligt eller med elektronisk post, med

mindst 8 dages varsel.

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

§4 Stemmeret og forslag

Ethvert medlem har ret til at få et givet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet, skriftligt eller med elektronisk post, senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Stk 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§5 Bestyrelsens medlemmer

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

Stk 2. Hvert år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes ved lodtrækning, og ellers i den rækkefølge i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk 3. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§6 Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i de omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglig drift.

Stk 4. Bestyrelsen udarbejder en husorden til fordeling til alle medlemmer og andre beboere af ejendommen.

§7 Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, så ofte anledning findes at forligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og de to medlemmer er til stede.

Stk 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Stk 4. Der optages kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmerne.

§8 Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formand og et bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan overdrage eventuel administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§9 Revision

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

Stk 2. Revisor afgår hvert år.

Stk 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

§10 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter jfr §6, Stk 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1/2 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 2 pct. af denne værdi.

§11 Vicevært

En vicevært vælges årligt blandt ejerforeningens medlemmer. Viceværten sørger for de mindre vedligeholdelser, efter egen vurdering.

Stk 2. Viceværten må disponere over udgifter op til et bagatelbeløb, som er fastlagt af generalforsamlingen. Når udgifter overgår bagatelgrænsen skal viceværten have godkendelse af bestyrelsen, inden det der giver anledning til disse udgifter bliver udført eller bestilt.

§12 Husdyr

Som udgangspunkt er husdyr ikke tilladt. Bestyrelsen kan dog give dispensation. Dispensation gælder dog ikke hunde.

April 2010

Brugsret for frie arealer.

Uddybning af brugsret for frie arealer for ejendommen matr. nr. 9 ap af Aaby by og sogn og ejendommen matr. nr. 9 ao samme sted.

- Der er adgang for køretøjer til og fra garagerne for ejere/lejere af disse. Dette inkluderer ikke parkering på de frie arealer.
- Der er ingen parkeringspladser for hverken ejere eller lejere på de frie arealer. (Dog tilbydes ejeren af matr. nr. 9 ap at måtte have ét registreret køretøj stående på det frie areal.)
- De frie arealer må ikke bruges som værksted i erhvervsøjemed, eks. reparation af biler, både m.m.
- Der må ikke være løsgående dyr på de frie arealer.

I øvrigt henvises til tinglysning af 15. juli 1958 m.h.t. ren- og vedligeholdelsespligt for de frie arealer og garager.

Førmand ejerforeningen Odinsvej 1, 1A & 1B
Matr. nr. 9 ao af Aaby by og sogn.

Ejer af matr. nr. 9 ap af Aaby by og sogn

Til vitterlighed:
