

VEDTÆGT

for

Ejerlejlighedsforeningen Jagtparken

§ 1 Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er: Ejerlejlighedsforeningen Jagtparken

Adresse: Ordrup jagtvej 143, 2920 Charlottenlund

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 5 to af Ordrup by, Skovshoved sogn, Ordrup Jagtvej 123-179 og at varetage medlemmernes fælles interesser.

§ 2 Foreningens medlemmer

Medlemmer af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere såvel ejere af beboelseslejligheder som ejere af butikker, kælderrum og garager.

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen.

Medlemspligten indtræder den dag, den pågældende ejers skøde – uanset om det er betinget – anmeldes til tinglysning.

Et udtrædende medlem kan ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, ligesom denne ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

Meddelelse om ejerskifte skal tilgå foreningen, senest 14 dage efter at købsaftale – eller hvis en sådan ikke benyttes skøde – er underskrevet.

§ 3 Bidrag til og hæftelse for fællesudgifter

Stk. 1. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til deres fordelingstal en af foreningens bestyrelse fastsat ydelse på grundlag af et udarbejdet driftsbudget.

Stk. 2. I tilfælde af større uforudsete udgifter er administrator berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag.

Stk. 3. Til sikkerhed for betaling af alle ydelser til foreningen og for ethvert krav i øvrigt, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, lyses ved ejerskifte foreningens vedtægter pantstiftende i hver enkelt ejerlejlighed for 58.000 kroner. Denne panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Det pantstiftende beløb kan reguleres af generalforsamlingen i takt med prisudviklingen. Den enkelte ejer betaler selv udgifterne ved tinglysning af pantstiftelsen, herunder tinglysningsafgift og udgifter til gennemførelse af de nødvendige respektpåtegninger på andre hæftelser for at opnå anmærkningsfri tinglysning.

Stk. 4. For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue og herefter medlemmerne solidarisk og med personligt ansvar.

Stk. 5. Et nyt medlem hæfter specielt for alle forpligtelser overfor ejerforeningen, som måtte påhvile den tidligere ejer af ejerlejligheden, således at foreningen om fornødent er berettiget til for sine krav at søge sig fyldestgjort i det pantstiftende beløb.

§ 4 Fordelingstal

Rettigheder og forpligtelser er i henhold til den tinglyste anmeldelse og fortegnelse fordelt mellem medlemmerne i følgende fordelingstal:

Ejerlejlighedsnr.	Beliggenhed		Benyttelse	Areal	Fordelingstal	
1	Ordrup jagtvej	125	Stuen tv.	Beboelse	65	42
2	Ordrup jagtvej	125	Stuen th.	Beboelse	63	43
3	Ordrup jagtvej	125	1.sal tv.	Beboelse	66	43
4	Ordrup jagtvej	125	1.sal th.	Beboelse	63	43
5	Ordrup jagtvej	127	Stuen tv.	Beboelse	63	43
6	Ordrup jagtvej	127	Stuen th.	Beboelse	63	43
7	Ordrup jagtvej	127	1.sal tv.	Beboelse	63	43
8	Ordrup jagtvej	127	1.sal th.	Beboelse	63	43
9	Ordrup jagtvej	129	Stuen tv.	Beboelse	62	43
10	Ordrup jagtvej	129	Stuen th.	Beboelse	65	43
11	Ordrup jagtvej	129	1.sal tv.	Beboelse	63	43
12	Ordrup jagtvej	129	1.sal th.	Beboelse	66	39
13	Ordrup jagtvej	123	Stuen	Butik	34	
			I alt 110 m ²	Kælderlokale	76	42
14	Ordrup jagtvej	123	Stuen	Butik	34	
			I alt 110 m ²	Kælderlokale	76	42
15	Ordrup jagtvej	131	Stuen tv.	Beboelse	66	43
16	Ordrup jagtvej	131	Stuen th.	Beboelse	63	39
17	Ordrup jagtvej	131	1.sal tv.	Beboelse	66	43
18	Ordrup jagtvej	131	1.sal th.	Beboelse	63	39
19	Ordrup jagtvej	133	Stuen tv.	Beboelse	63	39
20	Ordrup jagtvej	133	Stuen th.	Beboelse	63	43
21	Ordrup jagtvej	133	1.sal tv.	Beboelse	63	43
22	Ordrup jagtvej	133	1.sal th.	Beboelse	63	43
23	Ordrup jagtvej	135	Stuen tv.	Beboelse	63	
			I alt 101 m ²	Kælderlokale	38	56
24	Ordrup jagtvej	135	Stuen th.	Beboelse	66	39
25	Ordrup jagtvej	135	1.sal tv.	Beboelse	63	43
26	Ordrup jagtvej	135	1.sal th.	Beboelse	66	43
27	Ordrup jagtvej	137	Stuen tv.	Beboelse	71	47
28	Ordrup jagtvej	137	Stuen th.	Beboelse	69	43
29	Ordrup jagtvej	137	1.sal tv.	Beboelse	60	42
30	Ordrup jagtvej	137	1.sal th.	Beboelse	80	54
31	Ordrup jagtvej	139	Stuen tv.	Beboelse	63	43
32	Ordrup jagtvej	139	Stuen th.	Beboelse	63	
			I alt 101 m ²	Kælderlokale	38	55
33	Ordrup jagtvej	139	1.sal tv.	Beboelse	63	43
34	Ordrup jagtvej	139	1.sal th.	Beboelse	63	43
35	Ordrup jagtvej	141	Stuen tv.	Beboelse	63	39
36	Ordrup jagtvej	141	Stuen th.	Beboelse	66	43
37	Ordrup jagtvej	141	1.sal tv.	Beboelse	63	43
38	Ordrup jagtvej	141	1.sal th.	Beboelse	66	43
39	Ordrup jagtvej	143	Stuen tv.	Beboelse	70	44
40	Ordrup jagtvej	143	Stuen th.	Beboelse	67	
			I alt 106m ²	Kælderlokale	39	58
41	Ordrup jagtvej	143	1.sal tv.	Beboelse	70	40
42	Ordrup jagtvej	143	1.sal th.	Beboelse	67	40
43	Ordrup jagtvej	145	Stuen tv.	Beboelse	67	
			I alt 106 m ²	Kælderlokale	39	59
44	Ordrup jagtvej	145	Stuen th.	Beboelse	67	44
45	Ordrup jagtvej	145	1.sal tv.	Beboelse	67	40

46	Ordrup jagtvej	145	1.sal th.	Beboelse	67	44
47	Ordrup jagtvej	147	Stuen tv.	Beboelse	68	40
48	Ordrup jagtvej	147	Stuen th.	Beboelse	70	44
49	Ordrup jagtvej	147	1.sal tv.	Beboelse	68	44
50	Ordrup jagtvej	147	1.sal th.	Beboelse	70	44
51	Ordrup jagtvej	149	Stuen tv.	Beboelse	96	
			I alt 152 m ²	Kælderlokale	56	76
52	Ordrup Jagtvej	149	Stuen th.	Beboelse	68	44
53	Ordrup jagtvej	149	1.sal tv.	Beboelse	69	63
54	Ordrup jagtvej	149	1.sal th.	Beboelse	68	44
55	Ordrup jagtvej	151	Stuen tv.	Beboelse	68	44
56	Ordrup jagtvej	151	Stuen th.	Beboelse	68	44
57	Ordrup jagtvej	151	1.sal tv.	Beboelse	68	40
58	Ordrup jagtvej	151	1.sal th.	Beboelse	68	44
59	Ordrup jagtvej	153	Stuen tv.	Beboelse	68	44
60	Ordrup jagtvej	153	Stuen th.	Beboelse	71	40
61	Ordrup jagtvej	153	1.sal tv.	Beboelse	68	44
62	Ordrup jagtvej	153	1.sal th.	Beboelse	71	44
63	Ordrup jagtvej	155	Stuen tv.	Beboelse	76	47
64	Ordrup jagtvej	155	Stuen th.	Beboelse	72	52
65	Ordrup jagtvej	155	1.sal tv.	Beboelse	76	52
66	Ordrup jagtvej	155	1.sal th.	Beboelse	80	52
67	Ordrup jagtvej	157	Stuen tv.	Beboelse	72	52
68	Ordrup jagtvej	157	Stuen th.	Beboelse	73	52
69	Ordrup jagtvej	157	1.sal tv.	Beboelse	77	52
70	Ordrup jagtvej	157	1.sal th.	Beboelse	77	52
71	Ordrup jagtvej	159	Stuen tv.	Beboelse	72	52
72	Ordrup jagtvej	159	Stuen th.	Beboelse	72	52
73	Ordrup jagtvej	159	1.sal tv.	Beboelse	76	52
74	Ordrup jagtvej	159	1.sal th.	Beboelse	76	52
75	Ordrup jagtvej	161	Stuen tv.	Beboelse	49	39
76	Ordrup jagtvej	161	Stuen th.	Beboelse	58	39
77	Ordrup jagtvej	161	1.sal tv.	Beboelse	62	42
78	Ordrup jagtvej	161	1.sal th.	Beboelse	58	42
79	Ordrup jagtvej	163	Stuen tv.	Beboelse	72	47
80	Ordrup jagtvej	163	Stuen th.	Beboelse	72	47
81	Ordrup jagtvej	163	1.sal tv.	Beboelse	59	39
82	Ordrup jagtvej	163	1.sal th.	Beboelse	94	60
83	Ordrup jagtvej	165	Stuen tv.	Beboelse	72	47
84	Ordrup jagtvej	165	Stuen th.	Beboelse	72	47
85	Ordrup jagtvej	165	1.sal tv.	Beboelse	93	54
86	Ordrup jagtvej	165	1.sal th.	Beboelse	60	43
87	Ordrup jagtvej	167	Stuen tv.	Beboelse	73	47
88	Ordrup jagtvej	167	Stuen th.	Beboelse	76	52
89	Ordrup jagtvej	167	1.sal tv.	Beboelse	80	52
90	Ordrup jagtvej	167	1.sal th.	Beboelse	77	52
91	Ordrup jagtvej	169	Stuen tv.	Beboelse	68	46
92	Ordrup jagtvej	169	Stuen th.	Beboelse	96	54
93	Ordrup jagtvej	169	1.sal tv.	Beboelse	68	46
94	Ordrup jagtvej	169	1.sal th.	Beboelse	96	60
95	Ordrup jagtvej	171	Stuen tv.	Beboelse	68	41
96	Ordrup jagtvej	171	Stuen th.	Beboelse	68	46
97	Ordrup jagtvej	171	1.sal tv.	Beboelse	57	35
98	Ordrup jagtvej	171	1.sal th.	Beboelse	79	53
99	Ordrup jagtvej	173	Stuen tv.	Beboelse	71	46
100	Ordrup jagtvej	173	Stuen th.	Beboelse	68	41
101	Ordrup jagtvej	173	1.sal tv.	Beboelse	71	46
102	Ordrup jagtvej	173	1.sal th.	Beboelse	68	46
103	Ordrup jagtvej	175	Stuen tv.	Beboelse	68	46
104	Ordrup jagtvej	175	Stuen th.	Beboelse	91	
			I alt 140 m ²	Kælderlokale	49	74

105	Ordrup jagtvej	175	1.sal tv.	Beboelse	68	46
106	Ordrup jagtvej	175	1.sal th.	Beboelse	91	60
107	Ordrup jagtvej	177	Stuen tv.	Beboelse	68	46
108	Ordrup jagtvej	177	Stuen th.	Beboelse	68	46
109	Ordrup jagtvej	177	1.sal tv.	Beboelse	68	46
110	Ordrup jagtvej	177	1.sal th.	Beboelse	68	46
111	Ordrup jagtvej	179	Stuen tv.	Beboelse	71	46
112	Ordrup jagtvej	179	Stuen th.	Beboelse	68	
			I alt 109 m ²	Kælderlokale	41	54
113	Ordrup jagtvej	179	1.sal tv.	Beboelse	71	46
114	Ordrup jagtvej	179	1.sal th.	Beboelse	68	46
115	Ordrup jagtvej	175	Kælder	Kælderlokale	80	10
116	Ordrup jagtvej	125-		Garage	17	8
117	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
118	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
119	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
120	Ordrup jagtvej	125-		Garage	16	8
121	Ordrup jagtvej	125-		Garage	14	7
122	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
123	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
124	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
125	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
126	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
127	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
128	Ordrup jagtvej	125-		Garage	19	8
129	Ordrup jagtvej	125-		Garage	17	8
130	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
131	Ordrup jagtvej	125-		Garage	17	8
132	Ordrup jagtvej	125-		Garage	17	8
133	Ordrup jagtvej	125-		Garage	17	8
134	Ordrup jagtvej	125-		Garage	17	8
135	Ordrup jagtvej	125-		Garage	18	8
136	Ordrup jagtvej	125-		Garage	19	8
137	Ordrup jagtvej	125-		Garage	23	9

§ 5 Generalforsamling

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj med to ugers varsel efter skriftlig eller elektronisk indkaldelse til medlemmerne.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Formandens og eventuelt administrators beretning om det forløbne år
- 3) Regnskab og revisors påtegning til godkendelse
- 4) Bestyrelsens og medlemmernes forslag
- 5) Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse
- 6) Valg af bestyrelse
- 7) Valg af bestyrelsessuppleanter
- 8) Valg af statsautoriseret revisor
- 9) Eventuelt.

Adgang til generalforsamling har foreningens medlemmer samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret, dog kan stemmeretten i henhold til skriftlig fuldmagt udøves af et medlems ægtefælle/samlever eller et andet medlem. Fordelingstallet angiver hver enkelt medlems antal stemmer. Personer indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og at tage ordet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, undtagen i tilfælde som nævnt i stk. 2 eller stk. 3.

Stk. 2. Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Stk. 3. 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 fire uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stk. 4. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen og/eller administrator, senest inden udgangen af februar, og disse skal sammen med bestyrelsens forslag udsendes til medlemmerne senest en uge før generalforsamlingen. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Referat udsendes senest fire uger efter generalforsamlingen.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

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

Indkaldelse skal ske skriftligt eller elektronisk med 14 dages varsel.

§ 7 Bestyrelsen

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af seks medlemmer, som alle skal være medlemmer af foreningen. Bestyrelsen vælges for to år ad gangen, således at tre vælges i lige år og tre i ulige. Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand. Desuden vælges en eller to suppleanter til bestyrelsen for et år.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmeligheder er formandens og i dennes forfald næstformandens stemme udslagsgivende. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Bestyrelsen udarbejder referat af bestyrelsesmøderne.

Foreningen tegnes af formanden for bestyrelsen eller af et af formanden bemyndiget medlem af bestyrelsen i fællesskab med et andet medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen holder møde, når et af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

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

Stk. 2. Ejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand.

§ 8 Vedligeholdelse og orden

Stk. 1. Udvendig vedligeholdelse af tag og facader foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse også er vedligeholdelse og fornyelse af vægge, lofter, gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-, vand- og gasinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for ejendommens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

Stk. 2. Den udvendige vedligeholdelse af træværk, beslag, glas m.v. vedrørende lejlighedernes vinduer og altandøre påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Alle arbejder i forbindelse med reparation, vedligeholdelse og eventuel udskiftning af vinduer og altandøre foranstalles og bekostes således af ejeren selv.

Stk. 3. Foreningen er dog forpligtet til at påse, at også disse vinduer og altandøre stedse er velvedligeholdte og malet i de samme farver, samt at der ikke ved reparationer eller udskiftninger er foretaget nogen ændringer i materialvalg, dimensioner m.v., hvorved det nuværende ensartede præg mistes.

Generalforsamlingen har vedtaget en norm for vinduernes og dørenes udseende, som er angivet på foreningens hjemmeside.

Medlemmet er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens tekniske eller bærende konstruktioner. Medlemmet skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen.

Stk. 4. Hvis en ejer tilsidesætter sin pligt til at vedligeholde sin lejligheds vinduer og altandøre eller foretager ændringer, hvorefter de ikke er i overensstemmelse med den udarbejdede norm, kan foreningen give ejeren pålæg om at vedligeholde vinduer og altandøre eller bringe dem i overensstemmelse med normen.

Stk. 5. Hvis en lejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

Foreningens bestyrelse kan endvidere tilpigte ejeren at fraflytte sin lejlighed efter vedtægternes § 8, dersom ejeren hindrer foreningen i at udføre de pålagte arbejder.

Ejeren og de personer, som har ophold i vedkommendes lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder det i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Stk. 6. Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer eller reparationer af ejendommens ydre eller lade opsætte skilte, antenner eller reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 7. Det er tilladt at holde husdyr i Jagtparken, dog kan administrator efter tre skriftlige varsler kræve husdyr fjernet fra Jagtparken, hvis de er til dokumenteret gene eller fare for naboer og andre ejere.

§ 9 Misligholdelse

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 3 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, eller hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet lejereren, uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommer vedkommende ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag.

§ 10 Administration

Ejendommen administreres af en af generalforsamlingen udpeget administrator. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Stk. 2. Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Stk. 3. Administrator kan skaffe sig adgang til lejlighederne for reparationer og lignende.

§ 11 Regnskab og revision

Regnskabsåret er kalenderåret.

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

§ 12. Varmeregnskab

Varmeregnskabsperioden er kalenderåret.

Aconto-varmebidrag udredes af ejerne af ejerlejlighederne efter fastsættelse af ejendommens administrator.

§ 13. Udlejning

Et medlem kan ikke uden bestyrelsens samtykke udleje en ejerlejlighed. Beboerhåndbogen skal være en del af lejekontrakten. Såfremt medlemmet selv bebor lejligheden, kan vedkommende dog udleje en del af denne uden bestyrelsens samtykke.

§ 14. Påtaleret.

Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen ved sin bestyrelse.

Vedtaget på E/F Jagtparkens ordinære generalforsamling 9. april 2018 og ekstraordinære generalforsamling 30. april 2018.