

Vedtægter for

Ejerforeningen Nordrevænge

§ 1

Navn og hjemsted

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Nordrevænge (herefter "Ejerforeningen").
- 1.2 Ejerforeningens hjemsted er den til enhver tid værende administrators forretningsadresse.

§ 2

Formål

- 2.1 Ejerforeningens formål er at administrere alle fællesanliggender i ejendommen matr.nr. 1168 Utterslev samt at repræsentere medlemmerne og varetage deres forpligtelser og rettigheder.
- 2.2 Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til og i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag og betale fællesudgifter og bidrag samt tegne forsikringer og sørge for drift af ejendommens fælles bestanddele, herunder sørge for fornøden renholdelse, renovation, vedligeholdelse og fornyelse.

§ 3

Medlemmer

- 3.1 Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen er pligtige medlemmer af ejerforeningen. Medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af ejerforeningen og ejendomsretten til ejerlejligheden skal stedse være sammenhørende.
- 3.2 En ny ejer kan først udøve stemmeretten, når ejerforeningen skriftligt har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 3.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden og den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige eventuelle forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 3.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid, herunder ordinære og ekstraordinære opkrævninger til fællesudgifter, ydelser og restgæld på eventuelle lån og afdragsordninger, betaling for antenne, telefoni og elektronisk

kommunikation, aconto bidrag vedr. forbrugsregnskaber, samt efterbetaling/tilgodehavende i henhold til lovligt udarbejdet varmeregnskab eller vandregnskab.

- 3.5 For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Subsidiært hæfter tillige medlemmerne personligt og direkte, pro rata efter fordelingstal, jf. § 4.1.

§ 4

Fordelingstal

- 4.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet et fordelingstal, der i henhold til lov om ejerlejligheder er fastlagt som en brøkdel.
- 4.2 På grundlag af disse fordelingstal beregnes de enkelte ejerlejligheders forholdsmæssige andel i foreningens fælles rettigheder og forpligtelser.
- 4.3 De fastsatte fordelingstal kan kun ændres ved samtykke af samtlige foreningens medlemmer.
- 4.4 Såfremt myndigheder tillader sammenlægning af to eller flere lejligheder til en lejlighed kan dette ske, såfremt summen af disses samlede fordelingstal ikke ændres.
- 4.5 En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør, med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, jf. anmeldelsen til tinglysning af opdelingen og det dermed følgende kortmateriale. Hver ejer af en beboelseslejlighed har herudover eneret til benyttelsen af det til den pågældende lejlighed hørende pulterrum i loftetagen, altanareal og forhavs samt eventuelt cykelrum i kælderetagen.

§5

Generalforsamlingen

- 5.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 5.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen undtaget af dog beslutninger efter § 6 stk. 9.
- 5.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed blandt de mødte eller ved skriftlig fuldmagt repræsenterede medlemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.
- Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige stemmeberettigede.
- 5.4 Forslag om ændring af vedtægterne eller væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kan kun vedtages med mindst to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedels af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to

tredjedele af stemmerne er repræsenteret, skal der med mindst 14 dages varsel indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

- 5.5 Hvert år afholdes inden udgangen af januar måned ordinær generalforsamling.
- 5.6 Dagsorden for denne skal som minimum indeholde følgende punkter.
 - 5.6.1 Valg af dirigent og referent.
 - 5.6.2 Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 - 5.6.3 Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - 5.6.4 Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - 5.6.5 Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 5.6.6 Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - 5.6.7 Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - 5.6.8 Valg af suppleanter.
 - 5.6.9 Valg af revisor.
 - 5.6.10 Eventuelt.
- 5.7 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 5.8 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to og højst fire uger. Indkaldelsen kan ske via mail til de medlemmer, der er indtegnet på foreningens mailliste. Foreningens medlemmer har selv ansvar for at give administrator korrekte post/mailoplysning.
- 5.9 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab og budget.
- 5.10 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indleveret til bestyrelsen eller en eventuel administrator senest den 15 .november.
- 5.11 Stemmeberettigede på generalforsamlingen er ejerne af ejerlejlighederne i ejendommen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever eller af en myndig person, som har fået skriftlig fuldmagt dertil. Hvert medlem af foreningen kan maksimalt modtage tre fuldmagter. Bestyrelsen kan modtage ubegrænsede antal fuldmagter.
- 5.12 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer, foreningens bestyrelse samt administrator og eller dennes stedfortræder samt foreningens revisor og eller dennes medarbejder.

- 5.13 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 5.14 I en af bestyrelsen autoriseret protokol foretages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Beretningen udlægges på foreningens hjemmeside hurtigst muligt, dog senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 6

Bestyrelsen

- 6.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af fem medlemmer. Desuden vælges en til to suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller/samlevende samt myndige husstandsmedlemmer. Der kan dog kun vælges ét medlem til bestyrelsen for hver husstand.
- 6.2 Hvert år afdrages halvdelen af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. For samtidige valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter afdrages afdragsskema ved lodtrækning eller efter den rækkefølge, hvori de er valgt. Genvælg kan finde sted. I lige år afdrages som udgangspunkt tre medlemmer og i ulige år to medlemmer samt i hvert år én suppleant.
- 6.3 Såfremt et bestyrelsesmedlem afdrages i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling.
- 6.4 Bestyrelsen kan udarbejde en forretningsorden, der fastsætter bestemmelser om bestyrelsens udførelse af sit hverv.
- 6.5 Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand. I tilfælde af formandens forfald, virker næstformanden som formand. Der kan tillige udpeges en sekretær, samt hvis der ikke antages en administrator, en kasserer.
- 6.6 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 6.7 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene afkræves med passende varsel. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifterne over kommende år.
- 6.8 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Valg af ny administrator kan ske med generalforsamlingens godkendelse med almindeligt stemmeflertal.

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

- 6.9 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 7

Bestyrelsesmøder

- 7.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at forelægge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 7.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere to medlemmer er til stede.
- 7.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formanden eller næstformanden udslaget.
- 7.4 Bestyrelsen udarbejder referat for bestyrelsesmøde. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 8

Tegningsret

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

§ 9

Revision

- 9.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal skal revisor været statsautoriseret revisor.
- 9.2 Revisor er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 9.3 Der føres en revisionsprotokol. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§10

Årsregnskab

- 10.1 Ejerforeningen regnskabsår er fra 1/10 -30/9.
- 10.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance og skal være underskrevet af bestyrelsen og påtegnet af revisor.
- 10.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 11

Kapitalforhold

- 11.1 Ejerforeningen skal, bortset fra rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at afholde ejerforeningens udgifter.
- 11.2 Det kan dog på en generalforsamling med 2/3 majoritet vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser.
- 11.3 Det kan på en generalforsamling vedtages, at ejerforeningen optager fælleslån.
- 11.4 Beslutningen om anvendelse af opsparede og hensatte midler og beslutningen om optagelse af fælleslån kan ske med samme flertal som beslutning om arbejdets gennemførelse måtte kræve.
- 11.5 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i et anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede stats-/eller realkreditobligationer. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for foreningens daglige drift.

§ 12

Budget- og medlemsbidrag

- 12.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget. Der udviser ejerforeningens forventede udgifter og indtægter.
- 12.2 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne med passende mellemrum efter bestyrelsens beslutning fællesbidrag i henhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. Fællesbidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget og opkræves med rimeligt varsel.
- 12.3 I tilfælde af uforudsete udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det på generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

- 12.4 Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med levering af varme, varmt vand, forbrugsvand og el efter forbrug. Udgifter til antenne, internet, dørtelefon, vaskeri, garageanlæg eller lignende udgifter kan betales efter enheder. Opkrævning der foretages i rater sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen. Tilsvarende opkræves forsikringspræmie, renovation og lignende via ejerforeningen. Ejerforeningen skal i dette omfang, der ikke sker direkte afregning fra forsyningsselskabet og forsyningsselskabet ikke udarbejder regnskab over de enkelte medlemmers forbrug, udarbejde regnskab herfor.

§ 13

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring

- 13.1 Når det begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller beslutes af generalforsamlingen med 2/3 majoritet skal der til afholdelse af de fælles udgifter oprettes en opsparing til vedligeholdelse og forbedring, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 10 % af de ordinære fællesbidrag, indtil opsparingsens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over opsparingen.
- 13.2 Beslutning om benyttelse af opsparing træffes på en generalforsamling.

§ 14

Vedligeholdelse

- 14.1 Den indvendige driftsvedligeholdelse og fornyelse af de enkelte ejerlejligheder påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 14.2 Herved forstås alt hvad der er og installeres inden for lejlighedens vægge, herunder maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, den indvendige side af døre og vinduer, vinduesruder og alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, nøgler, låse, radiatorer, radiatorventiler og forsyningsledninger.
- 14.3 Den enkelte ejer er således forpligtet til at vedligeholde blandt andet vægge, lofter, vindueskarme, køkkener, bad, (herunder klinker, fliser i bad) og elinstallationer i lejligheden. Fliser og klinker i bad kan skiftes individuelt, hvis det udføres professionelt. Det skal sikres, at vådrumsmembran ikke beskadiges under udskiftning. Alle ombygninger i lejligheder skal udføres i henhold til bygningsreglementet og af kvalificerede håndværkere. VVS- og elarbejder skal udføres af autoriserede firmaer, og der skal forelægges byggetilladelse for alle arbejder, som kræver dette. Den enkelte ejer er fuldt ansvarlig for, at alle skader, som ejendommen påføres i forbindelse med arbejder iværksat af den enkelte ejer i egen lejlighed, afhjælpes for ejers regning.
- 14.4 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelse eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 14.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 14.6 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at give de af bestyrelsens udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 14.7 Drift, vedligeholdelse og fornyelse af udvendige og øvrige fælles bygningsdele, altaner, installationer og anlæg, herunder gennemgående rør, forsyningsledninger ind til forgreningerne i de enkelte lejligheder påhviler ejerforeningen.
- 14.8 Al vedligeholdelse og alle arbejder på fælles bygningsdele er ejerforeningens ansvar. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke udføre arbejde eller ændringer på fælles bygningsdele, idet dette vil kunne medføre skader eller driftsproblemer. Udgifter til vedligehold af fælles bygningsdele påhviler ejerforeningen. Dog vil udgifter til vedligehold og reparation af skader blive pålagt den enkelte ejer, hvis vedligeholdelse og reparation skal udføres på grund af hærværk eller misligholdelse forårsaget af den enkelte ejer (eller den enkelte ejers beboer af lejligheden).

§ 15

Ændring af ejerlejlighed

- 15.1 Et medlem er berettiget til at ændre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for øvrige ejerlejlighedsejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan dog kun gennemføres med skriftligt samtykke fra de ejerlejlighedsejere, der berøres deraf. Bestyrelsen/generalforsamlingen kan bestemme, at en ejerlejlighedsejer skal være pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v. mod erstatning for midlertidig og varig gene.
- 15.2 Såfremt ejeren af den ejerlejlighed der berøres kræver det, kan samtykke betinges af, at det medlem, der ønskes arbejdet udført stiller sikkerhed fra anerkendt pengeinstitut for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.
- 15.3 Medlemmet er pligtig at indhente og bekoste samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre at overholde alle offentlige forskrifter, herunder bygningslovgivningen, samt at dokumentere dette over for ejerforeningen.
- 15.4 Den nuværende ejer af ejendommen og dennes successorer har ret til at omdanne (ombygge) det ene eller begge de nuværende erhvervslokaler til beboelse.

§ 16

Ændring af fællesejendom m.v.

- 16.1 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller at lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 16.2 Særindretninger på fællesejendom som følge af krav om adgangsforhold, adgangsmulighed for ejere med handicap, høj alder eller lignende skal godkendes af bestyrelsen. Omkostninger til etablering af særindretning samt udgifter i forbindelse med efterfølgende reetablering afholdes af den ejerlejlighedsejer, der foranlediger særindretning etableret.

§ 17

Udøvelse af erhverv og udlejning

- 17.1 I de af ejerlejlighederne, der har karakter af beboelseslejligheder, må der - i relation til foreningen og andre medlemmer - drives sådanne erhverv, som ikke forandrer ejendommens karakter af overvejende beboelsesejendom, og som ikke volder ejendommens øvrige beboere væsentlige gener. Af tilladelig virksomhed kan eksempelvis nævnes virksomhed som arkitekt, assurandør, ingeniør, revisor, læge, damefrisør eller lignende.

Ejere af ejerlejlighedsbutikker har ret til at lade foretage bygningsændringer, eventuelt i forbindelse med overgang til anden branche, jf. dog § 15.

Så længe der i ejendommen er usolgte ejerlejlighedsbutikker, må der ikke etableres brancher, der strider imod bestående lejekontrakter for de usolgte butikker.

Erhvervsmæssig utugt – herunder anvendelse af ejerlejligheden til "massageklinik" m.v. er forbudt. Endvidere må der ikke i ejerlejligheden drives pornovirksomhed eller forlag.

Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe og lignende må ikke finde sted uden efter administrators forudgående skriftlige samtykke, som kun kan meddeles, hvis det nævnte er lidet fremtrædende.

Butikker har dog ret til skiltning på den del af ejendommens facade, som naturligt hører med til butikken. Forinden skilt opsættes, skal udformningen og placeringen godkendes af administrator.

- 17.2 Udlejning kan ske efter følgende retningslinjer: Enkeltværelser kan frit og tidsbegrænset udlejes, såfremt det samlede antal beboere i lejligheden ikke derved bliver større end antallet af værelser.

Ejerlejligheder til beboelse kan i deres helhed udlejes i en på forhånd aftalt tidsbegrænset periode på højst 2 år, såfremt der gives forudgående meddelelse om udlejningen og lejers navn(e) til bestyrelsen og administrator. Udlejning til lejers egne forældre, bedsteforældre, børn og børnebørn er tilladt tidsbegrænset. Bestyrelse og administrator kan kræve lejekontrakten forevist og særskilt sikkerhedsstillelse.

- 17.3 Ejerforeningen har over for enhver lejer samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, også i henhold til eventuel husorden, som ejer har over for lejer, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejer, eventuelt sideordnet med ejer. Det påhviler ejer at foranledige denne vedtægtsbestemmelse indføjet og fremhævet i lejekontrakten. Manglende iagttagelse af dette anses for væsentlig misligholdelse fra medlemmets side.
- 17.4 Ovenstående begrænsninger i adgangen til udlejning gælder ikke for den på tidspunktet for tinglysning af de oprindelige vedtægter d. 4. oktober 1973 værende skødehaver eller dennes successorer som ejere af flere lejligheder eller for den, der som ufyldestgjort panthaver har overtaget en ejerlejlighed på tvangsauktion.

§ 18

Ordensforskrifter

- 18.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 18.2 Generalforeningen kan beslutte, at det er tilladt at holde husdyr, såfremt husdyret ikke er til væsentligt gene for andre ejerlejlighedsejerne. Til almindelige husdyr regnes ikke nogen former for krybdyr, reptiler, slanger eller lignende. Tilladelsen fra bestyrelsen kan tilbagekaldes, såfremt husdyret er til væsentlig gene for ejendommens ejere.
- 18.3 Det i ejerforeningen vedtagne husordensreglement er i øvrigt gældende.

§ 19

Misligholdelse

- 19.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt eller gør vedkommende sig skyldig i forhold svarende til sådanne, som efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at opsiges et lejemål, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin lejlighed med tre måneders varsel til den første i en måned.
- 19.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 19.3 Ved fremsendelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr, jf. reglerne i lejelovens § 93, stk. 2.

§ 20

Tinglysning

- 20.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitut- og pantstiftende på ejendommen matr.nr. 1168 ejerlejlighed 1-49 og 51-264 af Utterslev beliggende Mågevej 44-58, Nattergalevej 38 - 90, Vibevej 28 -30 2400 København NV.
- 20.2 Servitutten respekterer de i ejendommen og lejlighederne påhvilende servitutter og byrder, hvorom der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.
- 20.3 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen. Ændringer til nærværende vedtægter kan dog tinglyses på begæring fra bestyrelsen, når det ved generalforsamlingsprotokollat dokumenteres, at ændringen er gyldig vedtaget.

§ 21

Pantsætning

- 21.1 Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse som det enkelte medlem måtte få over for ejerforeningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at lyse pantstiftende på hver enkelt lejlighed i ejendommen, dvs. ejerlejlighed nr. ejl.1-49 og 51-264 af matr.nr. 1168 Utterslev for et beløb af kr. 54.000. Ejerforeningen kan bestemme, at denne panteret skal forhøjes, således at den mindst svarer til det beløb, som realinstitutterne kan bortse fra ved låneudmålingen, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling § 23, stk. 6.
- 21.2 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, hvorom der henvises til ejerlejlighedens blade i tingbogen og respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 21.3 De pantstiftende vedtægter skal have oprykkende panteret og respektere de på ejendommen og de enkelte lejligheders blade i tingbogen tidligere eller senest samtidig med nærværende vedtægter lyste pantehæftelser og servitutter. Eksisterende sikkerhed og andet pant, herunder ejerpantebreve, pantstiftende skøder, skadesløsbreve o.l. kan af ejere og for disses regning begæres aflyst, når det dokumenteres, at de pantstiftende vedtægter har fået 1. prioritetsstilling i den pågældende lejlighed.
- 21.4 I tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende vedtægt, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelser har derfor karakter af og funktion for et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse efter retsplejelovens § 478, stk. 1. nr. 6.

Således vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamlinger henholdsvis den 17. februar og 24. marts 2015.

Nærværende vedtægter begæres hermed tinglyst, idet der i øvrigt henvises til ejerforeningens referater af de ekstraordinære generalforsamlinger underskrevet af dirigenten.

Dirigent:

Pernille Høxbro

Ejerforeningen Nordrevænge

I bestyrelsen:

Allan Bengtson

Karen Martens

Line Løfberg

Katrine Dybkjær

Marina Zaar

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

Allan Michael Bengtson

underskriver

På vegne af: EF Nordrevænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-842320069918

IP: 80.71.134.122

09-01-2016 kl. 16:36:47 UTC

NEM ID 

Karen Martens

underskriver

På vegne af: EF Nordrevænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-086240778524

IP: 80.71.135.100

12-01-2016 kl. 15:56:32 UTC

NEM ID 

Katrine Dybkjær

underskriver

På vegne af: EF Nordrevænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-040819821040

IP: 80.71.135.107

13-01-2016 kl. 10:43:13 UTC

NEM ID 

Line Løfberg

underskriver

På vegne af: EF Nordrevænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-148494320195

IP: 80.71.135.39

14-01-2016 kl. 16:24:18 UTC

NEM ID 

Marina Zaar

underskriver

På vegne af: EF Nordrevænge

Serienummer: PID:9208-2002-2-391307412248

IP: 80.71.135.56

14-01-2016 kl. 21:01:36 UTC

NEM ID 

Pernille Høxbro

underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-876097770022

IP: 80.196.96.242

15-01-2016 kl. 09:59:58 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>