

Generalforsamling i

*E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12*

WINSLØW

WINSLØW

# Team Winsløw



*Søren Nørkær Hansen  
Senioradvokat (L)  
E-mail: [snh@winlaw.dk](mailto:snh@winlaw.dk)  
Tlf. +45 23 64 69 59*

# Program

## HVORFOR NY NORMALVEDTÆGT OG HVORFOR NY VEDTÆGT?

- Overordnet om den nye struktur
- Nedslagspunkter og nybrud

## KORT GENNEMGANG AF JERES VEDTÆGT

## SPØRGSMÅL

HVORFOR NY NORMALVEDTÆGT  
OG HVORFOR NY VEDTÆGT?

WINSLØW



KROG

Kampenborg 1664

Kampenborg 1664

WINSLØW

# Baggrund

- Manglende skattelettelser = mulig ophævelse af opdelingsforbuddet
- Fikse jurister benyttede berettiget lejligheden
- Stor inspiration fra selskabsloven i struktur og tanker
- Der er lyttet massivt til inputs fra administratorer og praktikere
- Ønske om at forenkle efterarbejdet og gøre normalvedtægten til det klare udgangspunkt

# Overgangsregler

- Ejerlejlighedsloven trådte i kraft den 1. juli 2020
- Normalvedtægten trådte i kraft for ny-stiftede foreninger pr. 1. januar 2021
- Fra 1. januar 2022 gælder Normalvedtægten udfyldende i alle eksisterende ejerforening

# Normalvedtægtenes opbygning

- Grundforudsætninger (hæftelse formål etc.) § 1
- Stemmeregler og afholdelse af generalforsamling §§ 2-13
- Bestyrelsens virke og pligter §§ 14-17
- Eksterne forhold (administration, revision etc.) §§ 18-21
- Sanktionering §§ 22-24
- Foreningens kapital § 25
- Vedligeholdelse og adgang §§ 26-29
- Udlejning § 30
- Sikkerhed § 31

# Stemmeregler i det nye regelsæt

- Fundamental ændring fra gældende praksis, som har bestået af tre stemmeformer:
  - Simpelt flertal (alle almindelige beslutninger)
  - 2/3 flertal (væsentlig forandring eller salg af fællesejendom og vedtægtsændringer)
  - Enstemmighed (ændring af fordelingstal/omkostningsfordeling)
- De almindelige beslutningsprocesser har været suppleret af lighedsgrundsætningen og "samtykke" for beslutninger, som særligt påvirker enkelte medlemmer (velerhvervede rettigheder)



# Stemmeregler i det nye regelsæt

- Nu specifik differentiering – ugp. fortsat simpelt flertal:
- ”Væsentlige forhold”, jf. § 4, stk. 1: (2/3)
  - Vedtægtsændringer
  - Begrænsninger i korttidsudlejning
  - Sikkerhedsstillelse
- ”Væsentlig forandringer”, jf. § 4, stk. 2: (2/3)
  - Elevator og altanprojekter, hvor udgifterne betales af de som opnår fordel
  - Salg af fællesejendom til en gruppe af ejere
  - Aftaler om eksklusiv brugsret af fællesareal
  - Indretning af nye tagboliger
- Salg af betydelig del af grund eller fælles bestanddele uden forøgelse af forpligtelser, jf. § 6 (9/10)
- Vetoret for beslutninger, hvorved ejere forfordeles/retsstilling forringes, uanset om de i øvrigt kan vedtages med 2/3 efter § 4 og/eller 9/10 efter § 6.

# Stemmeregler i det nye regelsæt - Generalklausulen

- Nyskabelse - hentet fra Selskabsloven – ny § 4

*”Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe”*

- ”Åbenbart egnet”
- ”Utilbørlig ulempe”
- Tidligere blev urimelig beslutninger håndhævet gennem reglerne om samtykke og lighedsgrundsætningen

# Bod og eksklusion

- Nyskabelse!! (Efter berettiget ønske fra administratorerne)
- Tidligere kun Ejerlejlighedslovens § 8, stk. 1 om muligheden for at fremsætte påbud om fraflytning – og varierende vedtægtsbestemmelser af ligeledes varierende kvalitet!
- Tvangssalg kræver eksplicit lovhjemmel, jf. U.1985.264 Ø
- Interessant om det fører til en lempelse – for det har godt nok været svært!!!

# Særligt vedrørende bod

- Der har manglet en sanktion før påbud om fraflytning.
- Der skal grov misligholdelse til:
  - TBB 1998.238 B – Systematisk hashhandel.
  - GD 1994.42 B – Støjniveau
  - U 2003.1373 V – Opbevaring af papir ledte til en lejers opsigelse.
- Bestemmelsen skal tænkes som en mulig reaktion forud for eksklusion

# Særligt vedrørende bod

Proces om pålæg af bod, jf. § 9:

- 1) Beslutning træffes med 2/3's flertal på generalforsamling efter fordelingstal og antal (dobbelte krav), som udgangspunkt 10.000 kr.
- 2) Ejeren skal orienteres skriftligt inden for 2 uger uanset om ejeren har været til stede
- 3) Kan i gentagelsestilfælde ved fornyet beslutning forhøjes til 20.000 kr.
- 4) Medlemmet kan fremsætte indsigelser mod beslutning om bod 6 uger efter modtagelse af skriftligt bodspålæg
- 5) Ejerforeningen skal herefter indbringe beslutningen for retten med henblik på fastholdelse af bodspålægget inden for 6 uger.

# Særligt vedrørende eksklusion

- Historisk strengere krav end lejere/andelshavere, men der kan dog indhentes inspiration. Praksis er meget sparsom.
- Eksklusion tænkes alene som en mulighed: *”...i særligt grove tilfælde, hvor medlemmet misligholder, eller er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen...”\**
- Tænkes ikke anvendt ved betalingsmisligholdelse, hvor sanktionen fortsat er udlæg med henblik på tvangsauktion.

\* Udvalgets rapport side 133

# Særligt vedrørende eksklusion

Proces om pålæg af bod, jf. § 10:

- 1) Beslutning træffes med 2/3's flertal efter fordelingstal og antal på generalforsamling (dobbelte krav). (Det må forudsættes, at der skal være sendt flere påkrav.)
- 2) Ejeren skal orienteres skriftligt inden for 2 uger uanset om ejeren har været til stede
- 3) Beslutningen skal herefter senest 6 uger efter indbringes for domstolene af Ejerforeningen og stævning skal tinglyses på ejerlejligheden – medmindre eksklusionen er anerkendt.
- 4) Den ekskluderede ejer skal afhænde sin lejlighed senest 6 måneder efter der foreligger endelig retsafgørelse – fraflytning må dog skulle ske straks!
- 5) Overholdes fristen ikke, kan Ejerforeningen begære lejligheden på tvangsauktion.

# Overførsel af udlejerbeføjelser

- Det har været antaget i praksis, at man som Udlejer er objektivt ansvarlig for sin lejers husordens overtrædelse – men før nu, har Ejerforeningen ikke automatisk kunne indtræde som procespart overfor en lejer, jf. ny § 11, og normalvedtægtens § 24.
- Tidligere skulle overførslen af udlejerbeføjelserne fremgå af vedtægten.
- (En enkelt dom fra Boligretten i Århus, hvor udlejerbeføjelserne med dissens kunne overtages af Ejerforeningen efter princippet i Ejerlejlighedslovens § 8 – TBB 2001.211 B)
- Udlejer skal have en frist på tre måneder til at berigtige forholdet, hvorefter det er hensigten at Ejerforeningen indtræder i udlejers beføjelser og kan opsige og/eller ophæve et misligholdt lejemål.



# Adgang til ejerlejligheder

- Inspiration fra lejeloven og andelsboligretten – ny § 8
- Tidligere meget summarisk hjemmel i § 5, stk. 2:
- *”Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer”*

som suppleres af litteraturen:

- *”Såfremt ejerforeningen – med den fornødne majoritet – beslutter installering af nye anlæg, f.eks. et fælles centralvarmeanlæg, må lejlighedsejerne også tåle, at ledninger m.v. føres gennem deres lejligheder. Hvis hovedledningernes placering er besluttet alene ud fra saglige hensyn, kan en ejer ikke protestere imod, at netop hans lejlighed bliver særligt berørt.”* (Peter Blok, *”Ejerlejligheder”*, 3. udgave, 1995)

# Adgang til ejerlejligheder

- Tidligere praksis:
- Ufr. 2014.1656 V – Pligt til adgang gennem ejerlejlighed til eftersyn og reparation af ventilationsanlæg
- Ufr. 2017.212 V – Adgang ved fogedrettens assistance af hensyn til eftersyn og reparationer ved mistanke om utæt altan.

# Korttidsudlejning

- Normalvedtægts § 30 definerer nu korttidsudlejning, og giver direkte hjemmel til Ejerforeningen til at begrænse korttidsudlejningen til maksimalt fire udlejninger af i alt 30 dage.
- Et kompromis mellem retten til udlejning, som er knyttet til ejendomsretten og den virkelighed, at begrænsning af korttidsudlejning kan være helt rimelig.
- Det må forudsættes at yderligere begrænsning end det som hjemles af normalvedtægten vil kræve enstemmighed.

KORT OM JERES EKSISTERENDE  
VEDTÆGT



W I N S L Ø W

# Bemærkninger

- Det er en gammel vedtægt med mange utinglyste ændringer, som forvirrer.
- Der er opretholdt bestemmelser om vedligehold og praktikalitet ved fx ændring af fordelingstal
- Samtidig har vedtægten kun ganske få særlige bestemmelser, og der vil være fordel i at overgå til den nye strukturerede Normalvedtægt, med de få særlige forhold I med fordel kan opretholde.
- Sikkerheden til Ejerforeningen bør forhøjes – vores indstilling er til 45.000 kr./ejerlejlighed, hvilket medfører en tinglysningsafgift på  $(70 \cdot 45.000 \text{ kr.}) \cdot 1,45 \%$  (afrundet op til nærmest 100) + 1.730 kr. = 47.430 kr.

# Lyngennemgang

## § 1.

### Navn, medlemskab, værneting m.v.

- stk. 1: Foreningens navn er ”Foreningen af lejlighedsejere under matr. 40 z Frederiksberg”.
- stk. 2: Foreningen har hjemsted i Frederiksberg kommune.
- stk. 3: Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.
- stk. 4: Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed (i det følgende E.L.) skal stedse være sammenhørende.
- stk. 5: Foreningens ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtigelser. Frederiksberg birkeret skal være værneting for alle tvistligheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejlighedsejerne.
- stk. 6: Regnskabsåret er kalenderåret. Generalforsamlingen skal afholdes senest i april måned. <sup>\*1</sup>
- stk. 7: Foreningen skal være medlem af Grundejernes Landsforbund eller af en grundejerforening tilsluttet landsforbundet.

§ 1, erstattes af normalvedtægts § 1 med de angivne tilrettelser.

Hæftelsesbestemmelsen i den nye vedtægts § 1, stk. 4 er indskrænkning af den tidligere opfattelse.

# Lyngennemgang

## § 2.

### Administration og á conto-betalinger.

- stk. 1: På den årlige generalforsamling vælges en administrator til at varetage den samlede ejendoms drift – altså også lejligheder, som ikke er solgt som E.L. – i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser, jfr. de midlertidige bestemmelser i afsnit 11.
- stk. 2: Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.
- stk. 3: Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter advokattaksterne på basis af en lejeværdi, der svarer til lejeværdien for de udlejede lejligheder. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen.
- stk. 4: Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat á conto beløb til afholdelse af fælles udgifter og eventuelt á conto varmebidrag, jfr. pkt. 4. Det nævnte beløb indbetales kvartalsvis eller månedsvis efter generalforsamlingens bestemmelse.
- stk. 5: Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer.

Reguleres af Normalvedtægts § 25, med de angivne tilrettelser, og opretholdelse fra jeres nuværende vedtægts §§ 6, 8 og 11 om hhv.

Ejerforpligtelser i forhold til udgifter

Grundfond

Ændringer af fordelingstal

# Lyngennemgang

## § 3.

### Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

- stk. 1a: Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve.
- stk. 2a: Såfremt en E.L. skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.
- stk. 3a: Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin E.L., når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- stk. 4a: Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, forsåvidt dette er påkrævet.
- stk. 5a: Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver.
- stk. 1b: Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne.
- stk. 2b: Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner m.v.
- stk. 3b: Hvis en E.L. groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.
- stk. 4b: Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende E.L. i stand for lejlighedsejeren regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

Reguleres i Normalvedtægtens §§ 26 og 27 og er indholdsmæssigt opretholdt i sin helhed da ændringer kræver enstemmighed.



# Lyngennemgang

## § 4.

Varme- og varmtvandsanlæg – for såvidt sådant forefindes i ejendommen.

- stk. 1: Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Alle reparationer påføres varme-regnskabet, også reparationer, der har fornyelseskarakter, med mindre disse henføres under den almindelige udvendige vedligeholdelse. Hver lejlighedsejer indbetaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til bestridelse af udgifterne, jfr. o. f. Der kan over hvert års regnskab opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb til et amortisationsfond, der administreres særskilt.
- stk. 2: De ovennævnte udgifter fordeles ikke efter fordelingstal, men efter almindelige principper i udlejningsejendomme.

Udgår da ikke længere relevant

# Lyngennemgang

## § 5.

### En E.L.'s omfang og benyttelse.

- stk. 1: En E.L. omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, altanareal, lofts- og pulterrum eller eksklusiv benyttelse af det til den pågældende E.L. hørende lofts- og pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det dermed fulgte kort over den pågældende E.L., samt en andel af fællesrettigheder.
- stk. 2: Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin E.L., ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.
- stk. 3: Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- stk. 4: I tilfælde af udlejning af en E.L. i sin helhed har foreningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejereren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejereren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. <sup>+7</sup>
- stk. 5: Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som E.L. Tilladelsen kan til enhver tid trækkes tilbage med rimeligt varsel.
- stk. 6: Udstykning af en E.L. i flere E.L. kan ikke finde sted, uden at dette – og de nye fordelingstal – er godkendt på en generalforsamling.
- stk. 7: Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L., herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun forsåvidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

§ 5 opretholdes men flyttes strukturelt til hhv. §§ 27 og 30 i den nye normalvedtægt.

# Lyngennemgang

- stk. 8: Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.
- stk. 9: Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.
- stk. 10: Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installation i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.
- stk. 11: Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af eventuelle udvidelsesomkostninger, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd udmeldt af Grundejernes Landsforbund, som skal have særligt kendskab til E.L. instituttet. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen.
- stk. 12: Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

§ 5 opretholdes men flyttes strukturelt til hhv. §§ 27 og 30 i den nye normalvedtægt.

# Lyngennemgang

## § 6.

### Fælles installationer, moderniseringer m.v.

- stk. 1: Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, forsåvidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.
- stk. 2: Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen. <sup>9</sup>
- stk. 3: Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.
- stk. 4: Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt af en efter reglerne i afsnit 5 nedsat voldgiftsret.

Opretholdt men flyttet til § 25

# Lyngennemgang

## § 7.

### Husorden m.v. Misligholdelse.

- stk. 1: Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.
- stk. 2: For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden.<sup>+2</sup>
- stk. 3 Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,- hos en ejer eller bebor, der i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, dersom fjernelse af effekterne kræver en handling, som påfører foreningen en unødvendig ekstra udgift.<sup>+8</sup>
- stk. 4 Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.
- stk. 5: I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- stk. 6: Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

Stk. 1-2 udgår, da de ikke er nødvendige.

Stk. 3 er opretholdt i § 30, stk. 8. Bestyrelsen er orienteret om, at den kan give tinglysningsmæssige udfordringer.

Stk. 4 opretholdes, men flyttes til § 30.

Stk. 5-6 udgår, da den nye Ejerlejlighedslov fastsætter regler for misligholdelse, jf. Normalvedtægtens §§ 22-24

# Lyngennemgang

## § 8. <sup>\*3</sup>

### Grundfond.

- stk. 1: Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.
- stk. 2: Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.
- stk. 3: Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente.
- stk. 4: Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed.

Opretholdes, men flyttes til § 25.

## § 9. <sup>\*4</sup>

### Pant.

- stk. 1: Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er det ifølge nærværende vedtægter bestemt, at ved ethvert fremtidigt salg af ejerlejligheder er køber forpligtet til med bedst mulig prioritet at lade skøde lyse tillige som pantstiftende for foreningen for et beløb af kr. 28.000,-, skriver kroner tottiottetusinde 00/100. Nævnte sikkerhedsstillelse reguleres løbende i takt med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset for november 1992 (284,6) danner basis for reguleringen.
- stk. 2: Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer iøvrigt alene den pantegæld, der er tinglyst på ejerlejligheden ved det pågældende skødes tinglysning.
- stk. 3: Såfremt der ved tinglysning af skødet i forbindelse med en tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en pantstiftet sikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende, således at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for november 1992 ikke samlet overstiger opr. kr. 28.000,-.
- stk. 4: Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,-.
- stk. 5: De skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til nationalbankens til enhver tid værende diskonto med tillæg af 6 %.

Erstattes af § 31 om fast pant på 45.000 kr.

## § 11.

### Ændring af fordelingstal.

- stk. 1: På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres ved en voldgiftsret, der nedsættes i overensstemmelse med reglerne i afsnit 5, forsåvidt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt.
- stk. 2: Foreningen på vegne de ikke klagende lejlighedsejere er part i sagen.
- stk. 3: Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil – såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingstal – være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklaration og supplement til anmeldelsen om ejendommens omdannelse til ejerlejlighedsejendom.
- Stk. 4: Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får hel eller delvis medhold, udreder han dog samtlige omkostninger.

Opretholdt i § 25



# Lyngennemgang

## § 12. <sup>\*10</sup>

### Vedtægtsændringer.

stk. 1: Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet.

Stemmeregler reguleres nu §§ 3-7

# Lyngennemgang

## § 13.

### Midlertidige bestemmelser.

- stk. 1: Usolgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemål lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.
- stk. 2: Den oprindelige ejer eller hans successorer oppebærer lejen fra disse lejere og er med hensyn til disse lejemål berettiget og forpligtet efter fordelingstal, jfr. dog nedenfor om stemmeret. Han har dog ingen pligt til at betale indskud til grundfond eller á conto bidrag.
- stk. 3: Så længe den oprindelige ejer eller hans successorer er ejer af mere end halvdelen af ejerlejlighederne i ejendommen gælder følgende:
- stk. 4: Den oprindelige ejer eller en af ham udpeget advokat skal være administrator af ejendommen.
- stk. 5: Den oprindelige ejer har kun og højst samme stemmeret, som andre lejlighedsejere tilsammen, således at der steds er paritet mellem på den ene side den oprindelige ejer og på den anden side de øvrige lejlighedsejere, og disse stemmer tilsammen anses for samtlige stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal.
- stk. 6: Bestyrelsen består af den oprindelige ejer eller en af ham udpeget advokat (som kan være administrator) og de 2 første lejlighedsejere med førstnævnte som formand. Den oprindelige ejer skal have samme stemmeret i bestyrelsen, som de øvrige medlemmer tilsammen.
- stk. 7: Den midlertidige bestyrelse kan forpligtige foreningen i forening.

Udgår da ikke relevant

# Lyngennemgang

## § 14.

- stk. 1: Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på samtlige E.L. under matr. nr. 40 z Frederiksberg som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening samt reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.
- stk. 2: Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.
- stk. 3: Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udgår da dette nu fremgår af Ejerlejlighedsloven

# Lyngennemgang

## § 15. <sup>\*6</sup>

- Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Det kan på en generalforsamling vedtages, at bestyrelsen kun skal bestå af 3 medlemmer. Valgbar som formand, er kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller/samlevende. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende samt medlemmers myndige børn, der bor i ejendommen og har medlemmets bemyndigelse hertil. Medlemmers børn må ikke udgøre mere end 50 % af bestyrelsen.
- 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 førstkommende generalforsamling.
- Stk. 4: Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- Stk. 5: Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsessammensætning og regulering følger nu af § 14ff, men sammensætningen, jf. stk. 1, er indholdsmæssigt opretholdt.

Spørgsmål?