

Vedtægter for Ejerforeningen Taastrupvænge

Matr.nr. 70i, 70p og 70q
Høje Taastrup by, Rønnevang

Med adresse:
Taastrup Vænge 31 - 63
2630 Taastrup

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. FORMÅL OG MEDLEMSKAB.....	3
2. GENERALFORSAMLING	3
3. ORDINÆR – OG EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	3
4. INDKALDELSE	4
5. FORSLAG OG STEMMERET.....	4
6. DIRIGTENT OG REFERENT	4
7. BESTYRELSEN	4
8. BESTYRELSENS PLIGTER	5
9. BESTYRELSENS MØDER.....	5
10. BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE.....	5
11. EJERFORENINGENS OG EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLOGT	6
12. EKSKLUSION	7
13. UDLEJNING	7
14. TEGNINGSRET	7
15. ÅRSREGNSKAB OG REVISION.....	7
16. OPSPARING OG VEDLIGEHOLDELSE	8
17. SIKKERHEDSSTILLELSE.....	8

1. FORMÅL OG MEDLEMSKAB

- 1.1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Taastrupvænge", med hjemsted i Høje-Taastrup Kommune. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende tinglyste ejere af 186 ejerlejligheder i matr.nr. 7 oi, 7 op og 7 og Høje-Taastrup by, Rønnevang. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst.
- 1.2. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Ejerlejlighedsforeningen fra overtagelsesdagen, og hæfter derfor også for den tidligere ejers evt. restancer og fælleslån til foreningen af enhver art til enhver tid. Uanset modstående aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer, foretages opkrævning af Ejerlejlighedsforeningen, respektive tilbagebetaling fra Ejerlejlighedsforeningen, således overfor den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer på betalings- eller opkrævningstidspunktet. Mellemværender mellem den tidligere ejer og den nye ejer, er Ejerlejlighedsforeningen uvedkommende.
- 1.3. Ejerskifte skal anmeldes til Ejerlejlighedsforeningens administrator senest 14 dage før fraflytning, og denne forpligtelse påhviler den tidligere og kommende ejer i forening. I forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og aktuelle adresse samt den tidligere ejers nye adresse.

2. GENERALFORSAMLING

- 2.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 2.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.
- 2.4. Når der skal tages beslutning om:

1. Væsentlig forandring af fælles ejendele eller tilbehør
 2. Salg af en væsentlig del af fælles ejendele eller tilbehør eller
 3. Ændring i denne vedtægt
- kræves en særlig vedtagelse, **A** eller **B**

A: Hvis 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal stemmer for, er forslaget vedtaget.

B: Hvis forslaget ikke kan vedtages efter A, men mindst 2/3 af de fremmødte både efter antal og fordelingstal har stemt for forslaget, afholdes en ny generalforsamling 14 dage efter.

På denne nye generalforsamling kan forslaget vedtages uanset antallet af fremmødte, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, både efter antal og fordelingstal.

3. ORDINÆR – OG EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 3.1. Hvert år i marts eller april måned afholdes 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. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.

4. Evt. forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

- 3.2. Hvert år i oktober/november indkaldes til generalforsamling til forelæggelse og godkendelse af budget for følgende regnskabsår ("Budgetgeneralforsamling").
- 3.3. 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.

4. INDKALDELSE

- 4.1. Generalforsamlingen indkaldes med mindst 8 dages varsel.
- 4.2. 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.
- 4.3. Der kan ikke træffes bindende beslutninger om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

5. FORSLAG OG STEMMERET

- 5.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling, jf. pkt. 3.1. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsens formand i hænde **senest den 15. februar.**
- 5.2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet konkret og skriftligt har givet fuldmagt dertil. En fuldmagtshaver kan foruden egen stemme maksimalt afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter.
- 5.3. Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerlejlighedsforeningen blive betragtet som ét medlem.

6. DIRIGENT OG REFERENT

- 6.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 6.2. Der udarbejdes referat af mødet med angivelse af beslutninger og en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængelig for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

7. BESTYRELSEN

- 7.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og myndige i husstanden. Der

kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

- 7.2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Halvdelen af bestyrelsen afgår i lige år og den anden halvdel i ulige år. Suppleanter vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted.
- 7.3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald eller dødsfald. Suppleanten fungerer herefter i det fraværende bestyrelsesmedlems sted, indtil denne genindtræder eller alternativt frem til førstkomende generalforsamling. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 7.4. Bestyrelsen konstituerer sig selv umiddelbart efter afholdelse af generalforsamlingen, og vælger selv sin næstformand.
- 7.5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 7.6. Bestyrelsen foranlediger, at der udarbejdes en husorden for Ejerforeningen Taastrupvænge.

8. BESTYRELSENS PLIGTER

- 8.1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af ejerforeningens anliggender og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 8.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter og tegning af sædvanlige forsikringer. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.
- 8.3. Ejendommen administreres af den til enhver tid siddende bestyrelse, eller en af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen antaget administrator.

9. BESTYRELSENS MØDER

- 9.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 9.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere 2 medlemmer er til stede.
- 9.3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- 9.4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

10. BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE

- 10.1. Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie (f.eks. web-løsning besluttet af bestyrelsen).
- 10.2. Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste

adresse, for at være kommet frem.

- 10.3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i pkt. 10.1 angivne kommunikationsform.
- 10.4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

11. EJERFORENINGENS OG EJERNES VEDLIGEHOLDESESPLIGT

- 11.1. Ejersforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses forgrening ind til de enkelte ejerlejligheder i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 11.2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler den enkelte ejer. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, eventuelle vinduer, ud- og indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger fra måler, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, brugsvandrør efter ballofix og afløbsrør, hvorimod ejersforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 11.3. Ejersforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejersforeningens vedligeholdelsespligt. Når ejersforeningen foretager reparationer, skal der ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne. Tilsvarende gælder, hvis andre ejere skal have adgang for at udføre følgearbejder, jf. pkt. 11.7. Hvis en anden ejer skal have adgang og skal foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejersforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.
- 11.4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, 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 skal fremsættes skriftligt.
Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejlighedens i stand for medlemmets regning.
- 11.5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af altaner samt af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 11.6. En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejersforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejersforeningen at udføre. Ejersforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.
- 11.7. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

11.8. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

12. EKSKLUSION

12.1. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

12.2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

12.3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

12.4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter pkt. 12.3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

12.5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i pkt. 12.4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

13. UDLEJNING

13.1. Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til formanden for bestyrelsen.

13.2. Ejerlejlighederne må kun benyttes til erhverv efter skriftligt samtykke fra bestyrelsen. Erhvervet må ikke være til gene for ejerforeningens øvrige medlemmer.

14. TEGNINGSRET

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

15. ÅRSREGNSKAB OG REVISION

15.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

- 15.2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 15.3. Regnskabet revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted. Revisor skal være registreret eller statsautoriseret revisor. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.
- 15.4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan kræve enhver oplysning, som revisor finder af betydning for sit hverv. Revision skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik.

16. OPSPARING OG VEDLIGEHOLDELSE

- 16.1. Renoveringskontoens hovedstol skal altid have en størrelse på mindst kr. 250.000,00. Herudover kan generalforsamlingen med almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til større vedligeholdelsesarbejder.
- 16.2. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling med kvalificeret flertal i henhold til bestemmelsen i pkt. 2.4.
- 16.3. Opsparing skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 16.4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

17. SIKKERHEDSSTILLELSE

- 17.1. Til sikkerhed for foreningens krav mod den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed udsteder køberen af en lejlighed et ejerpantebrev, der giver ejerforeningen pant i dennes lejlighed ved håndpant sætning.
Ejerpantebrevets størrelse er fastlagt til kr. 15.000,00 for 1-værelseslejligheder, kr. 24.000,00 for 2-værelseslejligheder, kr. 30.000,00 for 3-værelseslejligheder samt kr. 36.000,00 for 4-værelseslejligheder.
Ejerpantebrevet skal have første prioritet, og respekterer således ikke foranstående pantegæld, men respekterer de på tinglysningsstidspunktet tinglyste servitutter.
- 17.2. Forpligtelser overfor ejerforeningen overgår fra ejer til ejer, tidligere ejers restance kan således tillige gøres gældende mod ny ejer.
- 17.3. Såfremt der for en lejlighed ikke er udstedt ejerpantebrev eller ejerpantebrevet ikke har den i pkt. 17.1 anførte størrelse, skal køber i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden bekoste en udstedelse og/eller forhøjelse af ejerpantebrevet.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

Med hensyn til de i ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises i ejendommens blad.

Senest ændret på ordinær generalforsamling 15/3 2023 og ekstraordinær generalforsamling 30/3 2023.