



Frederiksberg, 07-10-2016

# **DEAS' STANDARDVEDTÆGTER FOR EJERFORENINGER**

---



## Indhold

Forord.....	3
§ 1. Navn, hjemsted og værneting.....	3
§ 2. Formål, medlemsbidrag og hæftelse .....	3
§ 3. Medlemskab og fordelingstal .....	4
§ 4. Generalforsamling.....	4
§ 5. Bestyrelsen .....	6
§ 6. Administration.....	6
§ 7. Tegningsret.....	7
§ 8. Revision og årsrapport .....	7
§ 9. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt .....	7
§ 10. Medlemmets vedligeholdelsespligt.....	7
§ 11. Forandringer .....	8
§ 12. Varme og vand.....	9
§ 13. Ordensregler .....	9
§ 14. Pulterrum og parkering.....	9
§ 15. Misligholdelse.....	10
§ 16. Kommunikation.....	10
§ 17. Sikkerhedsstillelse .....	10
§ 18. Påtaleret .....	11
Bemærkninger og fortolkningsbidrag .....	12

## **Forord**

DEAS' standardvedtægter for ejerforeninger er udarbejdet på grundlag af mange års erfaring med administration af ejerforeninger. Fokus har været at skabe nogle vedtægter, som afspejler ejerforeningernes nutidige ønsker og behov samt ejerforeninger, der administreres af ejendomsadministrator.

Vedtægterne er således DEAS' forslag, som vil passe i mange ejerforeninger. Det er dog vigtigt at understrege, at bestyrelsen selv kan fravælge bestemmelser, som de ikke finder passer eller ønsker i deres ejerforening, ligesom bestyrelsen kan tilvælge bestemmelser, som ikke fremgår af disse vedtægter.

Vedtægterne skal godkendes på generalforsamlingen og efterfølgende tinglyses.

Ejerforeningens vedtægter er det sæt regler, som sammen med lovgivningen regulerer forholdet mellem medlemmerne og foreningen og medlemmerne indbyrdes. Herudover regulerer vedtægterne, hvordan foreningen og ejendommen skal drives.

Vedtægterne skal altid fortolkes objektivt, sagligt og med respekt for foreningsrettens lighedssættning, som betyder, at alle medlemmer skal behandles lige. Når vedtægterne giver bestyrelsen bemyndigelse til at træffe en beslutning, skal bestyrelsen derfor altid træffe beslutningen ud fra disse grundprincipper.

## **§ 1. Navn, hjemsted og værneting**

Foreningens navn er "Ejerforeningen [navn]".

*Stk. 2.* Foreningen er beliggende [adresse], matr.nr. [xx], ejerlav [xx] og har hjemsted i [xx] Kommune.

*Stk. 3.* Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer eller medlemmerne indbyrdes er ejendommens hjemsted. Ejerforeningen er, ved dennes formand, rette procespart i tvister anlagt af eller mod foreningen.

## **§ 2. Formål, medlemsbidrag og hæftelse**

Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen, herunder varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser samt opretholde ro og orden. Ejerforeningen er bl.a. berettiget til - i overensstemmelse med vedtægterne - at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer samt at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, det må anses for påkrævet.

*Stk. 2.* Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der er fastsat af generalforsamlingen. Bidragene forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen kan opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, såfremt der opstår uforudsete og fornødne udgifter på ejendommen. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve sædvanligt inkassogebyr og renter af det skyldige beløb efter reglerne i renteloven, hvis betaling ikke sker rettidigt.

*Stk. 3.* Ejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag til at varetage foreningens udgifter. Det er dog tilladt at have en rimelig driftskapital og henlægge til bestemte formål, f.eks. fremtidig vedligeholdelse og fornyelser. Generalforsamlingen kan beslutte at optage lån med samme flertal, som det forslag, der skal finansieres, kan vedtages med.

*Stk. 4.* For ejerforeningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Kan foreningen ikke opfylde sine forpligtelser over for tredjemand, hæfter medlemmerne personligt, subsidiært og pro rata i forhold til fordelingstal for ejerforeningens forpligtelser. I det indbyrdes forhold mellem medlemmerne hæfter disse pro rata i forhold til deres fordelingstal.

### **§ 3. Medlemskab og fordelingstal**

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. [xx], ejerlav [xx], der alle har pligt til medlemskab af foreningen. Kun ejere af ejerlejligheder i denne ejendom kan optages som medlemmer af foreningen. Ejes en ejerlejlighed af to eller flere personer, betragtes disse samlet set som ét medlem.

*Stk. 2.* Den kommende ejer bliver medlem af ejerforeningen på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab og dennes forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. 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.

*Stk. 3.* Det nuværende medlem hæfter for det tidligere medlems eventuelle restancer til ejerforeningen.

*Stk. 4.* Hvert medlem har et fordelingstal svarende til det tinglyste fordelingstal i medlemmets lejlighed. Medlemmet er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i henhold til fordelingstallet.

### **§ 4. Generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsrapport
- 4) Forslag
- 5) Forelæggelse og godkendelse af budget
- 6) Valg af formand for bestyrelsen
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
- 8) Valg af suppleanter
- 9) Valg af revisor
- 10) Eventuelt

*Stk. 2.* Den ordinære generalforsamling indkaldes med mindst tre ugers varsel af bestyrelsen eller administrator. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Årsrapport og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest en uge før generalforsamlingen.

*Stk. 3.* Et medlem har ret til at stille et forslag til behandling på den ordinære generalforsamling. Forslaget skal være bestyrelsens formand i hænde senest to uger før

generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest en uge før generalforsamlingen.

*Stk. 4.* Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med mindst en uges varsel af bestyrelsen eller administrator. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer,  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne efter fordelingstal eller ejendomsadministrator forlanger det. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

*Stk. 5.* Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi  $\frac{2}{3}$  af medlemmerne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling, jf. stk. 9. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til medlemmerne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til medlemmerne senest en uge efter afstemningens afslutning.

*Stk. 6.* Medlemmet og dennes ægtefælle/registrerede partner/samlever, myndigt husstandsmedlem, befuldmægtiget samt medlemmers myndige børn, der bor i en forældrekøbt ejerlejlighed i ejendommen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Administrator, revisor og personer indbudt af bestyrelsen eller administrator har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

*Stk. 7.* Til hver ejerlejlighed hører én stemmeret, uanset om ejerlejligheden ejes af flere i forening. Et medlem kan give fuldmagt til en befuldmægtiget til at afgive stemme. Fuldmagter til første generalforsamling er også gyldige til anden generalforsamling i henhold til stk. 4, medmindre fuldmagten er tilbagekaldt.

*Stk. 8.* Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal efter fordelingstal, bortset fra beslutninger nævnt i stk. 9.

*Stk. 9.* Vedtagelse af forslag om

- A. væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør,
- B. salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør eller
- C. ændring af denne vedtægt

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst  $\frac{2}{3}$  af samtlige medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen. Mindst  $\frac{2}{3}$  af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal skal stemme for forslaget. Der kan med en uges varsel indkaldes til en ny generalforsamling, hvis mindre end  $\frac{2}{3}$  af samtlige medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, men der samtidig opnås et flertal på mindst  $\frac{2}{3}$  af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal. Den nye generalforsamling skal afholdes inden otte uger. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst  $\frac{2}{3}$  efter fordelingstal, uanset hvor mange medlemmer, der er repræsenteret.

*Stk. 10.* Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, som skriver beslutningsreferatet. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og stilles til rådighed for medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingen.

## **§ 5. Bestyrelsen**

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, som skal varetage den daglige ledelse af ejerforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

*Stk. 2.* Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. 1-2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges foreningens medlemmer samt disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevere, myndige husstandsmedlemmer samt medlemmers myndige børn, der bor i en forældrekøbt ejerlejlighed i ejendommen. Er medlemmet en juridisk person (selskab) kan denne repræsenteres af en person, som er udpeget af medlemmet. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver ejerlejlighed.

*Stk. 4.* Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis bestyrelsesformanden fratræder, udpeges et valgt bestyrelsesmedlem som ny bestyrelsesformand indtil næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

*Stk. 5.* Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

*Stk. 6.* Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden, eller når et flertal af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Bestyrelsesformandens stemme gør udslaget, hvis stemmerne står lige.

*Stk. 7.* Ejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand.

## **§ 6. Administration**

Bestyrelsen kan vælge en professionel administrator, der har tegnet professionel ansvarsforsikring, til at administrere ejerforeningen. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer aftale med administrator om opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

*Stk. 2.* Alle ejerforeningens midler skal indsættes på en særskilt konto, der tilhører ejerforeningen i et pengeinstitut. Der må dog godt opbevares en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem. Alle indbetalinger til ejerforeningen skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udstedes der et kreditkort eller andet betalingsmiddel, skal det være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt loft for, hvor meget der kan hæves.

## **§ 7. Tegningsret**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne eller et flertal af bestyrelsen. Bestyrelsen kan overdrage administrator eller advokat tegningsret, herunder til tinglysningsekspeditioner.

## **§ 8. Revision og årsrapport**

Ejerforeningens årsrapport aflægges efter gældende regnskabspraksis for ejerforeninger samt nærværende vedtægter. Årsrapporten underskrives af ejendomsadministrator, hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret er [1/1-31/12].

*Stk. 2.* Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

## **§ 9. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt**

Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg og den indvendige vedligeholdelse af fællesarealer, herunder fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til ejerlejlighederne. Ejerforeningen har også ansvar for den udvendige vedligeholdelse af vinduer inkl. ruder, hoved- og bagdøre i de enkelte ejerlejligheder.

*Stk. 2.* Medlemmet skal give adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse eller eftersyn af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

*Stk. 3.* Medlemmet er forpligtet til at acceptere, at arbejder udføres i medlemmets ejerlejlighed, når ejerforeningen skal udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed. Har medlemmet foretaget egne installationer, f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

## **§ 10. Medlemmets vedligeholdelsespligt**

Medlemmet er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i ejerlejligheden, bortset fra bygningsdele nævnt i § 9, stk. 1. Det betyder, at medlemmet har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt ejerlejlighedens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, forbrugsmålere, radiatorer inklusive termostater og ventiler, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til ejerlejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

*Stk. 2.* Vinduespudsning i den enkelte ejerlejlighed påhviler medlemmet.

*Stk. 3.* Medlemmet skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden f.eks. pulterrum, altaner, terrasser og haver. Dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.

*Stk. 4.* 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 eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at medlemmet betaler et beløb til dækning af de merudgifter for ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

*Stk. 5.* Medlemmet skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

*Stk. 6.* Medlemmet er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt jf. stk. 1 og 3. Er der opstået skade på et andet medlems ejerlejlighed, er det et anliggende mellem de to medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. stk. 7. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

*Stk. 7.* Forsømmer medlemmet sin vedligeholdelsespligt jf. stk. 1 og 3, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan bestyrelsen beslutte at lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens pant i medlemmets ejerlejlighed.

## **§ 11. Forandringer**

Medlemmet må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen har bemyndigelse til at godkende mindre væsentlige ændringer, mens væsentlige ændringer skal godkendes på en generalforsamling med kvalificeret flertal. Bestyrelsen eller generalforsamlingen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

*Stk. 2.* Medlemmet må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse, som kan indeholde betingelser. Derudover må opsætningen alene ske i henhold til gældende lokalplan.

*Stk. 3.* Medlemmet er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse eller forandring af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre medlemmers ejerlejlighed, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse ved f.eks. at reetablere loft efter flytning af rør. Medlemmet er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.

*Stk. 4.* Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.



## § 12. Varme og vand

Medlemmet indbetaler a conto et beløb, der er fastsat af administrator eller af bestyrelsen til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne til varme og varmt vand. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

*Stk. 2.* Vandforbruget er en fællesudgift, som fordeles i henhold til fordelingstal. Hvis der monteres vandmålere i ejerlejlighederne, indbetaler medlemmet a conto et beløb fastsat af administrator eller af bestyrelsen til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

## § 13. Ordensregler

Bestyrelsen udarbejder en husorden til godkendelse på generalforsamlingen.

*Stk. 2.* Medlemmet må holde ét husdyr (hund eller kat), dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf. Husdyret må ikke være til gene for andre beboere ved f.eks. støj. Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold, ud over det ovennævnte tilladte, betragtes som væsentlig misligholdelse. Eksisterende rettigheder om husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død, hvis der ændres i regler for husdyrhold.

*Stk. 3.* Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme husordenen. Medlemmet er ansvarlig for, at de førnævnte personer overholder husordenen. Medlemmet er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i ejerforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at medlemmet kan pålægges at fraflytte, hvis lejers opførsel berettiger hertil jf. § 15.

*Stk. 4.* Anvendes en ejerlejlighed til erhvervsmæssige formål, skal den erhvervsmæssige anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere i ejendomme som f.eks. bordeldrift. Derudover må en ejerlejlighed aldrig anvendes til ulovlige forhold som f.eks. salg af euforiserende stoffer.

*Stk. 5.* Medlemmet har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden ejerforeningens samtykke. Medlemmet skal dog oplyse egen kontaktinformation til bestyrelsen og administrator.

*Stk. 6.* Når en ejerlejlighed er udlejet, og lejer krænker sine forpligtigelser, har ejerforeningen samme beføjelser over for lejeren, som medlemmet har over for lejeren i henhold til lejeloven. Ejerforeningen skal give medlemmet mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart overfor lejeren, eventuelt sideløbende med medlemmet. I lejekontrakten skal lejer gøres opmærksom på denne bestemmelse.

## § 14. Pulterrum og parkering

Til hver ejerlejlighed hører et pulterrum. Det pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang denne sælges, tilhører ejerlejligheden, medmindre bestyrelsen har anvist et andet pulterrum. Bestyrelsen kan føre et register over hvilke pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

*Stk. 2.* Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede personbiler. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne o. lign.

Bestyrelsen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladserne, herunder venteliste, betaling mv.

### **§ 15. Misligholdelse**

Generalforsamlingen kan, efter indstilling fra bestyrelsen, beslutte, at et medlem skal fraflytte sin lejlighed med tre måneders varsel til den 1. i en måned, hvis medlemmet gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning eller ved anlæg af en retssag. Medlemmet er berettiget til at sælge lejligheden men kan tillige disponere over lejligheden ved at udleje den til anden side. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at afvise lejer, såfremt der er risiko for, at medlemmet forsat vil bebo/færdes på ejendommen.

### **§ 16. Kommunikation**

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

*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.* Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

*Stk. 4.* Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag, så beboere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.

*Stk. 5.* Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post.

### **§ 17. Sikkerhedsstillelse**

Vedtægterne lyses pantstiftende med [45.000 kr./xx.xxx] i hver ejerlejlighed 1-[xx] til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos medlemmet.

*Stk. 2.* Pantet respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der er tinglyst på ejerlejlighederne på tidspunktet for den pantstiftende tinglysning af vedtægterne.

*Stk. 3.* Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.



*Stk. 4.* Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende procentsats i henhold til renteloven.

*Stk. 5.* Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen. Hvis der er tinglyst ejerpantebrev, jf. tidligere vedtægter, skal dette ejerpantebrev aflyses, således de pantstiftende vedtægter samtidig opnår 1. prioritet.

*Stk. 6.* Auktionskøberen har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på en tvangsauktion.

### **§ 18. Påtaleret**

Påtaleberettiget er Ejerforeningen [navn] ved dennes bestyrelse.

[By], den

---

## Bemærkninger og fortolkningsbidrag

Vedtægterne er DEAS' forslag, som vil passe til mange ejerforeninger. Der kan dog være forskellige grunde til, at ejerforeningen vælger en anden formulering eller udformning. Særligt nuværende vedtægter kan begrænse ejerforeningens valgfrihed.

I det følgende gives fortolkningsbidrag og alternativer til de bestemmelser, hvor vi finder behov for det. Alternativerne er baseret på vores erfaring med administration af foreninger og deres behov.

### Indholdsfortegnelse

Du opdaterer indholdsfortegnelsen ved at højreklikke på indholdsfortegnelsen. Vælg "opdater tabel", "opdater alt", "ok".

### Bemærkninger til § 2. Formål

Samtlige ejere af en ejerlejlighed er medlem af ejerforeningen. Ejerforeningens formål er bl.a. at administrere ejendommen, hertil kommer muligheden for at optage fælleslån. Det fremgår af stk. 4, hvordan foreningen og medlemmerne hæfter over for tredjemand i forhold til ejerforeningens forpligtelser. Denne bestemmelse skal man være særligt opmærksom på ved vedtægtsændringer.

Generalforsamlingen kan ikke beslutte, at foreningen hæfter primært og medlemmerne subsidiært, hvis der er optaget et fælleslån, hvor medlemmerne hæfter solidarisk. En sådan ændring vil kræve accept fra kreditor, som typisk er en bank.

### Bemærkninger til § 4. Generalforsamling

Brevafstemning eller skriftlig afstemning uden en generalforsamling er ikke tilladt, medmindre vedtægten giver tilladelse hertil. Stk. 5 er en helt ny bestemmelse, som åbner op herfor. Bestemmelsen kan anvendes, hvis der allerede har været afholdt en generalforsamling, men hvor forslaget ikke er vedtaget, fordi der ikke var nok medlemmer til stede. Baggrunden herfor er, at forslaget allerede er blevet gennemgået og drøftet på den første generalforsamling. I langt de fleste tilfælde er 2. generalforsamling alene en formsag.

Ønsker foreningen ikke brevafstemning mv., så kan stk. 5 slettes.

### Bemærkninger til § 5. Bestyrelsen

Nogle foreninger ønsker, at bestyrelsesmedlemmer vælges forskudt. I så fald kan følgende indsættes som stk. 2:

*Stk. 2. Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. 1-2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge. Valgene sker forskudt, så henholdsvis tre og to bestyrelsesmedlemmer er på valg ad gangen. Genvalg kan finde sted.*

I stk. 3 fremgår det, hvem der kan vælges til bestyrelsen eller som suppleant. Her har vi indsat mulighed for, at myndige børn, der bor i en forældre købt ejerlejlighed, kan vælges til bestyrelsen. Årsagen er, at det i mange foreninger kan være en udfordring at få medlemmer til at stille op til bestyrelsen. Måske er der mange forældre købslejligheder, hvor forældrene (medlemmet) ikke er interesseret i foreningsarbejde.

Ønsker foreningen ikke denne bestemmelse, kan sætningen "samt medlemmets myndige børn, der bor i en forældrekøbt ejerlejlighed i ejendommen" slettes. Vær også opmærksom på § 4, stk. 6, hvor der står, at børnene har adgang til generalforsamlingen. Slet eventuelt også denne bestemmelse.

### **Bemærkninger til § 6. Administration**

Bestyrelsen kan vælge en professionel ejendomsadministrator. Der er ikke tale om en forpligtelse for bestyrelsen, men en mulighed.

Foreningen kan alternativt anføre i vedtægten, at generalforsamlingen kan vælge administrator. Forslag til ordlyd fremgår nedenfor. Herved vil beslutning om at antage eller skifte administrator skulle træffes på en generalforsamling. Fordelen herved er, at alle ejere har mulighed for at have indflydelse på beslutningen. Ulempen er, at det gør det mere besværligt at antage eller skifte administrator.

Det er bestyrelsen, som varetager kontakten med administrator og dermed også dem, som har den bedste føling med kvaliteten af administrators arbejde. Vi anbefaler derfor, at valg af administrator ligger under bestyrelsens bemyndigelse.

Alternativ § 6:

*Generalforsamlingen kan vælge en professionel administrator, der har tegnet professionel ansvarsforsikring, til at administrere ejerforeningen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer aftale med administrator om opgaver og beføjelser.*

Nogle foreninger ønsker at sætte begrænsninger for, hvem der kan vælges som administrator. I forlængelse af stk. 1, kan følgende sætning indsættes:

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

### **Bemærkninger til § 8. Revision og årsrapport**

Ejerforeningen er forpligtiget til at udarbejde en årsrapport. I henhold til § 8 skal en statsautoriseret eller registreret revisor revidere årsrapporten. Dette sikrer revisors kvalifikationer. Revisionen kan anses som et middel for medlemmerne til at føre kontrol med bestyrelsens og/eller administrators regnskabsførelse.

Det er dog muligt for foreningen at fravige vores udgangspunkt ved at indføre en bestemmelse, som giver generalforsamlingen mulighed for at vælge en revisor, som ikke er statsautoriseret eller registret. Forslag til ordlyd fremgår nedenfor. Dette kan være relevant for mindre foreninger, som har få indtægter og udgifter. Foreningen sparer herved udgiften til en autoriseret/registret revisor. Et menigt medlem af ejerforeningen må godt være revisor for denne. Han skal blot være opmærksom på det ansvar som medfølger.

Alternativ § 8, stk. 2:

*Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor.*

### **Bemærkninger til § 9-11 Ejerforenings- og medlemmets vedligeholdelsespligt samt forandringer**

§ 9 beskriver ejerforeningens vedligeholdelsespligt, § 10 omfatter vedligeholdelse inde i ejerlejligheden, mens § 11 omfatter vedligeholdelse, der går uden for ejerlejlighedens fire vægge.

Det er typisk spørgsmål om vedligeholdelse, som giver anledning til tvister i ejerforeninger. Der sker en skade, men det fremgår ikke tydeligt af vedtægterne, hvem der skal betale for udbedringen heraf. Derfor er det vigtigt, at vedtægterne beskriver så præcist som muligt, hvem der har ansvaret for hvilke bygningsdele.

Hovedreglen er, at alt inde i ejerlejligheden skal vedligeholdes af medlemmet, alt uden for ejerlejligheden skal vedligeholdes af ejerforeningen. De lodrette vandværker tilhører ejerforeningen. De vandrette vandværker ind til den enkelte ejerlejlighed tilhører medlemmet. Sker der en skade, skal det undersøges, hvilken bygningsdel skaden udspringer fra. Den, der har vedligeholdelsespligten, skal betale for udbedringen af skaden.

I § 9, stk. 1 og § 10, stk. 1 er der opremset en række bygningsdele, som vedligeholdes af henholdsvis ejerforeningen og medlemmet. Undersøg dog altid, om det stemmer overens med de nuværende vedtægter. Hvis det f. eks. fremgår her, at ejerforeningen har vedligeholdelsespligten af radiatorer, så kan vedligeholdelsesforpligtelsen ikke flyttes over på medlemmet. En god huskeregel er, at forpligtelser ikke må flyttes fra ejerforeningen til medlemmet – medmindre alle medlemmer godkender det. Forpligtelser må dog som udgangspunkt gerne flyttes fra medlemmet til ejerforeningen.

I § 10, stk. 6 er det præciseret, at hvis der er opstået skade på andet medlems ejerlejlighed, er det en sag mellem de to medlemmer. Ejerforeningen kan dog indtræde i sagen. Hvis en bygningsdel, som medlemmet har ansvaret for at vedligeholde, forårsager skade, men dækkes af ejendommens forsikringsselskab, kan bestyrelsen pålægge medlemmet at betale selvrisikoen. Det er for at holde ejerforeningen skadesfri, da de øvrige medlemmer ikke skal lide økonomisk belastning af et andet medlems manglende vedligeholdelse.

Bemærk, at § 11, stk. 2 kræver kommunens godkendelse. Det skyldes, at forbuddet mod opsætning af paraboler, skilte mv. kan være reguleret af lokalplanen. Vi anbefaler, at man beholder denne bestemmelse for at undgå, at ejere opsætter førnævnte. Kommunen godkender ved at underskrive vedtægten digitalt.

### **Bemærkninger til § 13. Ordensregler**

Det gælder generelt for alle stykker i paragraffen, at der skal tages højde for foreningens nuværende vedtægter.

Er der i dag et forbud mod husdyr, så overvej at beholde dette forbud, medmindre der vurderes at være stemning for husdyr.

Nogle foreninger har et forbud mod at drive erhverv. Stk. 4 kan tilrettes, så det stemmer overens hermed. Forbud mod erhverv kan aldrig indsættes igen, hvis det først er slettet. Det er ikke tilladt at forbyde erhverv, hvis der ikke har været et sådant forbud i vedtægterne tidligere.

Som udgangspunkt kan en forening ikke forbyde medlemmet at udleje sin ejerlejlighed. Kun hvis der er et forbud herom i de oprindelige vedtægter, kan dette fastholdes. Tilpas stk. 5, hvis det er tilfældet.

### **Bemærkninger til § 15. Misligholdelse**

Denne bestemmelse vedrører mulighederne for foreningen i tilfælde af et medlems misligholdelse. I bestemmelsen anføres eksempler på, hvad der betragtes som misligholdelse. Det er svært at definere misligholdelse. Fortolkningen heraf kan findes i noterne til ejerlejlighedslovens § 8. Her anføres, at misligholdelse f.eks. kan være anvendelse af bolig til erhvervsformål, nægtelse af lovlig adgang, vanrøgt eller tilsidesættelse af husordenen. Misligholdelsen kan både angå forholdet mellem medlemmet og ejerforeningen og medlemmerne imellem.

Der stilles strenge krav til, hvornår foreningen kan kræve, at et medlem fraflytter. Retspraksis giver ikke noget entydigt svar på, hvornår tilstrækkelig misligholdelse foreligger, til at foreningen kan kræve, at medlemmet fraflytter. Det kan dog udledes, at hvis en forening ønsker, at et medlem fraflytter, skal ejerforeningen have tungtvejende beviser for grov og oftere gentagen misligholdelse.

### **Bemærkninger til § 16. Kommunikation**

Nogle ejerforeninger er helt klar til at overgå til digital kommunikation. Vi har oplevet, at Tinglysningssretten forlanger, at en bestemmelse om 100 % digital kommunikation skal vedtages enstemmigt. Bestemmelsen nedenfor kan anvendes, når alle ejere kan samtykke til, at ejerforeningen overgår til ren digital kommunikation.

*Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.*

*Stk. 2. Medlemmet skal 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. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.*

*Stk. 4. Bestyrelsen og administrator har, uanset stk. 1-3, ret til at give meddelelser mv. med post.*

### **Bemærkninger til § 17. Sikkerhedsstillelse**

I disse vedtægter er sikkerhedsstillelsen i form af pantstiftende vedtægter. Det betyder, at vedtægterne én gang for alle bliver tinglyst med 45.000 kr. i hver ejerlejlighed. Vi skal dog gøre opmærksom på, at der skal betales tinglysningsafgift på 1,5% af det samlede pantsatte beløb. Her er et eksempel:

Der er 10 ejerlejligheder, hvor der skal lyses 45.000 kr. i pant i hver ejerlejlighed.



10 x 45.000 kr. = 450.000. 1,5% heraf = 6.750 kr.

Desuden betales der et grundgebyr på 1.660 kr. for at tinglyse vedtægten som servitut, og 1.660 kr. for at tinglyse vedtægten pantstiftende.

Hvis ejerforeningen i stedet ønsker sikkerhedsstillelsen i form af ejerpantebreve, kan bestemmelsen nedenfor benyttes:

*Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos medlemmet, udsteder medlemmet et ejerpantebrev, som gives ejerforeningen i underpant. Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende procentsats i henhold til renteloven.*

*Stk. 2. Ejerpantebrevet skal svare til 1½ års fællesudgifter dog minimum 45.000 kr. Ejerpantebrevet skal tinglyses på 1. prioritet. Ved ejerskifte, låneomlægning, ny- eller omprioritering, er medlemmet forpligtet til at sikre, at ejerpantebrevet forhøjes svarende til 1½ års fællesudgifter på det pågældende tidspunkt, og at ejerpantebrevet fortsat er lyst på 1. prioritet.*

*Stk. 3. Auktionskøberen har pligt til på ny at tinglyse et ejerpantebrev på 1. prioritet, såfremt ejerpantebrevet slettes på en tvangsauktion.*

### **Tinglysning**

Når vedtægterne er godkendt på generalforsamlingen, skal vedtægterne tinglyses. Det kan jeres administrator hjælpe med.

### **Lad DEAS hjælpe jeres forening**

DEAS hjælper mange foreninger med en revidering af deres vedtægter. Hvis I har behov for hjælp, så er I velkomne til at kontakte os på 70 30 20 20 eller [info@deas.dk](mailto:info@deas.dk). Hvis I allerede er kunde i DEAS, kan I kontakte jeres administrator.

DEAS A/S, den 07. oktober 2016

cand.jur. Charlotte Olsen

### **Disclaimer**

Vedtægterne stilles til rådighed af DEAS A/S, cvr.nr. 20283416, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

DEAS A/S tilstræber løbende at opdatere vedtægterne men garanterer ikke, at vedtægterne er fuldstændige eller opdaterede. Anvendelsen af vedtægterne kan ikke erstatte en konkret juridisk rådgivning, ligesom DEAS A/S ikke er ansvarlig for vedtægternes anvendelse, herunder om vedtægterne anvendes korrekt eller ændres af brugerne. DEAS' logo mv. skal fjernes fra vedtægterne, hvis der foretages ændringer i vedtægterne, ud over i felterne [xx], som er beregnet til at udfylde. DEAS A/S har ikke ansvaret for, om vedtægterne kan tinglyses helt eller delvist. DEAS A/S har ophavsretten til vedtægterne.