



Niels Steffensen
Hvidovrevej 350 E 1 tv
2650 Hvidovre

Frederiksberg, 26. juni 2020
Kundenummer 8-560-30-2

Team telefon +45 39 46 69 52
kundeteam2@deas.dk

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i E/F Kastaniecentret

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes §10, som afholdes

i porten v/frisøren
Hvidovrevej 350A, 2650 Hvidovre

Mandag den 20. juli 2020, kl. 19.00

På foreningens ordinære generalforsamling den 25. juni 2020, blev forslag om nye vedtægter stemt for, med følgende stemmer:

23 ejere stemte for, med fordelingstal 1.932.
1 ejer stemte imod, med fordelingstal 75.
Der blev ikke afgivet blanke stemmer.

Da der ikke var nok stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, i henhold til vedtægternes §10, sættes forslaget hermed til endelig afstemning, således at uanset antallet af fremmødte, kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal, på en ekstraordinær generalforsamling.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om nye vedtægter til endelig afstemning.

Vedlagt er:

- Fuldmagt
- Vedtægts-forslag

Formanden er: Niels Steffensen
Hvidovrevej 350 E, 1. tv
2650 Hvidovre

Venlig hilsen / Kind regards

Helle Kühl
Ejendomsadministrator, EA
Foreninger

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
www.deas.dk

Tel +45 70 30 20 20
info@deas.dk
cvr. 20 28 34 16

Regionskontorer:
Aalborg
Aarhus

F U L D M A G T

E/F Kastaniecentret
Ekstra ordinær generalforsamling
den 20. juli 2020, kl.19.00.

Undertegnede

Niels Steffensen

Ejer af lejlighed:
8-560-30-2
Hvidovrevej 350 E, 1. tv.
2650 Hvidovre

giver hermed fuldmagt til:

navn med blokbogstaver

til at afgive stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling.

Underskrift

Vedtægtens bestemmelser om stemmeret findes i § X13, stk.2, hvor det fremgår at:
'Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.'



EJERFORENINGEN

Kastaniecentret

Vedtægter for Ejerforeningen Kastaniecentret

Indhold

| | |
|---|----|
| § 1. Navn, hjemsted og værneting | 1 |
| § 2. Formål, medlemsbidrag og hæftelse | 2 |
| § 3. Grundfond | 2 |
| § 4. Medlemskab og fordelingstal | 2 |
| § 5. Generalforsamling | 3 |
| § 6. Bestyrelsen | 4 |
| § 7. Administration | 5 |
| § 8. Tegningsret | 6 |
| § 9. Revision og årsregnskab | 6 |
| § 10. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt | 6 |
| § 11. Medlemmets vedligeholdelsespligt | 6 |
| § 12. Forandringer | 7 |
| § 13. Varme og vand | 8 |
| § 14. Ordensregler | 8 |
| § 15. Kælderrum og parkering | 9 |
| § 16. Centerforeningen | 9 |
| § 17. Misligholdelse | 9 |
| § 18. Kommunikation | 9 |
| § 19. Sikkerhedsstillelse | 10 |
| § 20. Påtaleret | 10 |
| § 21. Ikrafttræden | 10 |

§ 1. Navn, hjemsted og værneting

Foreningens navn er "Ejerforeningen Kastaniecentret".

Stk. 2. Foreningen er beliggende Hvidovrevej 344, 346, 348 og 350A-G, matr.nr. 23fy, Hvidovre By, Strandmark og har hjemsted i Hvidovre 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, sørge for opretholdelse af en god vedligeholdelsestilstand, opretholde ro og orden, samt at udleje haverne beliggende i tilknytning til ejerlejlighederne 17-24 til de pågældende ejerlejligheds ejere. 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 hver måned. Bestyrelsen kan opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, hvis der opstår uforudsete og nødvendige 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 betale foreningens udgifter. Foreningen kan oparbejde en rimelig driftskapital samt en grundfond på maksimalt 750.000 kr., 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. Grundfond

Der er ved disse vedtægters vedtagelse etableret en grundfond af tidligere regnskabsårs overskud og ubrugte hensættelser. Den er oprettet til brug for nødvendige vedligeholdelsesarbejder, som ikke kan udføres for de i budgettet afsatte midler.

Stk. 2. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af udgifter til arbejder omfattet af grundfondens formål.

Stk. 3. Regnskab for grundfonden skal fremgå separat af årsregnskabet.

Stk. 4. Generalforsamlingen kan med almindeligt flertal beslutte at foretage yderligere opsparing i grundfonden, indtil grundfonden udgør 750.000 kr.

§ 4. Medlemskab og fordelingstal

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 23fy, Hvidovre By, Strandmark, 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. Ejer en person to eller flere ejerlejligheder, opnår denne et medlemskab pr. ejet ejerlejlighed.

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.

§ 5. Generalforsamling

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

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
- 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. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen.

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 inden fire uger, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, $\frac{1}{4}$ af medlemmerne efter fordelingstal eller antal eller når 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 dog alene i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes jf. stk. 9, fordi 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 forældre købt 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. 9, 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 væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør eller ændring af denne vedtægt kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen. Mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal skal stemme for forslaget. Der kan med en uges varsel indkaldes til en ny generalforsamling, hvis mindre end 2/3 af samtlige medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, men der samtidig opnås et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal. Den nye generalforsamling skal afholdes inden fire uger. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 såvel efter antal som 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.

§ 6. 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. Valg til bestyrelsen sker efter fordelingstal.

Stk. 2. Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Op til 2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge. Genvalg kan finde sted. Ejerne af ejerlejligheder til beboelse, henholdsvis ejerne af ejerlejligheder til erhverv, kan vælge hver halvdel af bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne, hvis de fremsætter ønske om det.

Stk. 3. Som bestyrelsesformand, -medlemmer eller suppleanter kan vælges foreningens medlemmer samt disses ægtefæller/registrerede partnere/samleverere, 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, udpeger bestyrelsen 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. Bestyrelsen vælger selv sin referent, som skriver beslutningsreferatet. Referatet stilles til rådighed for bestyrelsen senest en uge efter bestyrelsesmødet. Fristen for at gøre indsigelser mod referatet er en uge.

Stk. 8. Ejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand.

§ 7. 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 eller flere særskilte konti, der tilhører ejerforeningen, i et pengeinstitut. Der må dog godt opbevares en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem. Alle indbetalinger til ejerforeningen skal ske til disse konti. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til ejerforeningens konti. Udstedes der et kreditkort eller andet betalingsmiddel, skal det være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt med loft for, hvor meget der kan hæves.

§ 8. Tegningsret

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

§ 9. Revision og årsregnskab

Ejerforeningens årsregnskab aflægges efter gældende regnskabspraksis for ejerforeninger samt nærværende vedtægter. Årsregnskabet 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 årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 10. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af fælles anlæg og ejendommens bygninger, herunder ydermure, og den indvendige vedligeholdelse af bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning -, bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange samt fællesarealer, herunder fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til ejerlejlighederne. Ejerforeningen har ansvaret for vedligeholdelse af eventuelle målere til fælles og individuel måling af forbrugt varme, vand og varmt vand. Ejerforeningen har også ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af hoveddøre, bagdøre, altan/terrassedøre og vinduer ekskl. ruder i de enkelte ejerlejligheder, samt udskiftning af vinduer og altan/terrassedøre.

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. Er der i medlemmets ejerlejlighed foretaget individuelle 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.

§ 11. Medlemmets vedligeholdelsespligt

Medlemmet er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i ejerlejligheden for egen regning, bortset fra bygningsdele nævnt i § 10, stk. 1. Det betyder, at medlemmet har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, ruder, alt ejerlejlighedens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elforbrugsmålere, radiatorer inklusive termostater og ventiler, vandledninger, - haner og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesinstallationerne. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til ejerlejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

Stk. 2. Vinduespudsning og indvendig vedligeholdelse af vinduer i den enkelte ejerlejlighed påhviler medlemmet.

Stk. 3. Medlemmet skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden, som f.eks. kælderrum, dog kun indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse flader.

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 groft 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 nødvendigt søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens pant i medlemmets ejerlejlighed.

§ 12. 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 og efter indhentning af eventuelt nødvendige myndighedstilladelser. Dog må medlemmer, der er ejer af lejligheder til erhverv foretage skiltning og udsmykning af facaden i sædvanligt omfang, jfr. de i lejelovgivningen til enhver tid gældende regler for erhvervslejere, dog mindst i samme omfang som ved tinglysningen af de vedtægter, som nærværende vedtægter erstatter. Sådanne foranstaltninger må dog aldrig foretages i strid med den til enhver tid 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.

§ 13. 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 opvarmning af vand. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle og fælles målere, og udgifterne fordeles af et varmemålerfirma efter sædvanlige og alment anerkendte beregningsregler. Udgifterne afregnes med hvert enkelt medlem.

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

§ 14. Ordensregler

Bestyrelsen udarbejder en husorden til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 2. Medlemmet må kun holde hund, kat eller andre husdyr, når skriftlig tilladelse foreligger fra administrator eller bestyrelsen. Tilladelsen kan inddrages, hvis husdyrholdet er til gene for brugerne af andre ejerlejligheder i foreningen.

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 ansvarligt 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 erhvervs-mæssige formål, skal den erhvervs-mæssige anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere i ejendommen, 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 og lejers 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.

§ 15. Kælderrum og parkering

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

Stk. 2. Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede køretøjer under 3.500 kg. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne o. lign.

§ 16. Centerforeningen

Ejerforeningen er medlem af Kastaniecentrets Centerforening, der varetager driften af de udendørs fællesområder. Udgifter til Centerforeningens drift afholdes som fællesudgift. Bestyrelsen udpeger ejerforeningens repræsentanter i Centerforeningens bestyrelse, i overensstemmelse med dennes til enhver tid gældende vedtægter. Ejerforeningens medlemmer skal efterleve regler og påbud vedrørende brug af fællesområderne, udstedt af Centerforeningen.

§ 17. 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, hvis der er risiko for, at medlemmet forsat vil bebo/færdes på ejendommen.

§ 18. 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 skal sideløbende bekendtgøres ved omdelte løbesedler til lejlighedernes postkasser, 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.

§ 19. Sikkerhedsstillelse

Vedtægterne lyses pantstiftende med 400 kr. pr. fordelingstal i hver ejerlejlighed 1-30 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 at 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.

§ 20. Påtaleret

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Kastaniecentret ved dennes bestyrelse.

§ 21. Ikrafttræden

Nærværende vedtægter træder i kraft ved vedtagelsen og træder i stedet for de indtil da gældende vedtægter.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling.

Hvidovre, den xx/xx - xxxx

Ejerforeningen Kastaniecentret

Pantstiftelse pr. ejerlejlighed jf. vedtægternes § 19

| Lejl nr | Fordelingstal | Pantstiftelse pr. fordelingstal | Pantstiftelse |
|--------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|
| 1 | 78 | kr. 400,00 | kr. 31.200,00 |
| 2 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 3 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 4 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 5 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 6 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 7 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 8 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 9 | 47 | kr. 400,00 | kr. 18.800,00 |
| 10 | 74 | kr. 400,00 | kr. 29.600,00 |
| 11 | 75 | kr. 400,00 | kr. 30.000,00 |
| 12 | 325 | kr. 400,00 | kr. 130.000,00 |
| 13 | 895 | kr. 400,00 | kr. 358.000,00 |
| 14 | 177 | kr. 400,00 | kr. 70.800,00 |
| 15 | 148 | kr. 400,00 | kr. 59.200,00 |
| 16 | 510 | kr. 400,00 | kr. 204.000,00 |
| 17 | 69 | kr. 400,00 | kr. 27.600,00 |
| 18 | 68 | kr. 400,00 | kr. 27.200,00 |
| 19 | 68 | kr. 400,00 | kr. 27.200,00 |
| 20 | 68 | kr. 400,00 | kr. 27.200,00 |
| 21 | 68 | kr. 400,00 | kr. 27.200,00 |
| 22 | 70 | kr. 400,00 | kr. 28.000,00 |
| 23 | 93 | kr. 400,00 | kr. 37.200,00 |
| 24 | 95 | kr. 400,00 | kr. 38.000,00 |
| 25 | 72 | kr. 400,00 | kr. 28.800,00 |
| 26 | 70 | kr. 400,00 | kr. 28.000,00 |
| 27 | 70 | kr. 400,00 | kr. 28.000,00 |
| 28 | 70 | kr. 400,00 | kr. 28.000,00 |
| 29 | 70 | kr. 400,00 | kr. 28.000,00 |
| 30 | 74 | kr. 400,00 | kr. 29.600,00 |
| I alt | 3879 | kr. 12.000,00 | kr. 1.551.600,00 |