

Ejerlejlighedsvedtægt for Ejerforeningen :

Hedevej 27-85, 9990 Skagen.

• 1 Medlemskab

I forbindelse med opførelse af ejerlejligheder på matr.nr. 220d Skagen markjorder stiftes en ejer-forening., oprindeligt med navnet ”Ejerforeningen af lejlighedsejere under matr.nr. 220d Skagen markjorder” ændret til ”Ejerforeningen Hedevej 27-85 Skagen, hvor alle ejere af ovennævnte ejerlejligheder skal være medlemmer.

• 2 Fordelingstal

Fordelingstallet for hver ejerlejlighed er 1:30. Det finder anvendelse både ved afholdelse af fællesudgifter og ved afstemning på generalforsamling.

• 3 Afgrænsning mellem sær- og fællesejendom

Til hver ejerlejlighed hører brugsret til et jordstykke. Udgifterne ved vedligeholdelsen af dette jordstykke påhviler ejeren af den enkelte ejerlejlighed. Rids over grundareal kan udleveres på forlangende.

Såfremt den enkelte ejerlejlighed har fået tildelt brugsretten til et oprindeligt fællesareal (f.eks. for enden af husene), påhviler vedligeholdelsen af dette jordstykke ejeren af ejerlejligheden. Såfremt jordstykket ikke vedligeholdes tilfredsstillende, har bestyrelsen bemyndigelse til, at inddrage jordstykket igen og omdanne dette til fællesareal.

For omkostninger i forbindelse med vedligeholdelsen af fællesarealerne gælder, at disse påhviler ejerforeningen, der således sørger for, at vedligeholde disse, samt vejanlæg og parkeringspladser.

• 4 Indskrænkninger i den faktiske råden over særejsendom

Medlemmerne af ejerforeningen forpligter sig til at tilslutte deres respektive ejerlejligheder til fællesantenne. Som følge heraf må medlemmerne ikke foranledige antenne opsat på taget.

Endvidere forpligter medlemmerne sit til ikke at male facaderne, der stedse skal fremtræde ensartet i gule sten.

Tagudhæng, trægavle og udhuse skal males jf. ordensregler/stikords ABC og må ikke fremstå i andre farver. Alt andet træværk må kun males i jordfarver. Tagrender må ikke males, og skal enten være i grå rustfrit eller zink.

Tagbeklædning på huset skal forblive i sorte eternit bølgeplader.

• 5 Øvrige bestemmelser

Reglerne i Ejerforeningens ordensregler/stikords ABC er til enhver tid gældende og skal betragtes på niveau med Ejerforeningens vedtægter.

I øvrigt gælder den af boligministeriets bekendtgørelse nr. 485 af 9. juni 2004 offentliggjorte normalvedtægt, hvortil henvises.

Skagen, den 20/3 2005. Ajourført 31. oktober 2011.

Uddrag fra: https://www.ejendomsadministration.nu/ny_normalvedtaegt.htm

Ny normalvedtægt for ejerforeninger 2005

Af Jens Arentoft, administrator A.D., www.ejendomsadministration.nu

Tidligere mangelfuld vedtægt

Lov om ejerlejligheder blev vedtaget i 1966 og i lovens § 7 blev det bestemt, at de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget eller tinglyst. Den normalvedtægt som boligministeren udarbejdede i 1966 har indtil 2005 været gældende uændret, bortset fra en tydeliggørelse af afstemningsreglerne i 1976. Normalvedtægten var meget kortfattet, og tog ikke stilling til mange af de spørgsmål som der bør kunne findes svar på i en ejerforenings vedtægt.

Ny normalvedtægt

En ejerforeningsvedtægt skal betragtes som en aftale mellem lejlighedsejerne om udgiftsfordelingen, ejernes benyttelse af de enkelte områder af ejendommen, generalforsamlinger m.v.

Da den tidligere mangelfulde normalvedtægt gav anledning til mange problemer, nedsatte Ejerlejlighedernes Landsforening, Administratorforeningen og Dansk Ejendomsmæglerforening et udvalg, som udarbejdede et forslag til ny normalvedtægt for ejerforeninger. Udkastet blev offentliggjort med henblik på modtagelse af kommentarer. Udkastet er herefter forelagt for Boligministeriet som i 2001 gennemgik forslaget med henblik på justering og efterfølgende autorisation som ny normalvedtægt. Der var dengang ikke politisk vilje til at autorisere forslaget.

Forslaget til ny normalvedtægt indeholdt både ændringer og vigtige tilføjelser, hvoraf de væsentligste var: Præcisering af den enkelte ejers hæftelse, udvidet generalforsamlingsdagsorden med vedligeholdelsesplan og budget, forbedret mulighed for bestyrelsesansvarsforsikring, krav til ekstern administrator, opsparring til vedligeholdelse, afgrænsning af fælles- og særudgifter, regler om udlejning og pantsikkerhed.

Ny normalvedtægt i 2005

I forbindelse med ændringer i ejerlejlighedsloven i 2004 opstod der omsider politisk interesse for udarbejdelse af en ny normalvedtægt. Den nye normalvedtægt er anført nedenfor, og bygger i vidt omfang på forslaget fra 2001.

Normalvedtægten er udfyldende og gælder på områder, hvor der ikke er vedtaget individuelle vedtægter i ejerforeningen.

Tinglysningskrav

Som nævnt ovenfor er ændringer til normalvedtægten som udgangspunkt kun gældende når disse er vedtaget og tinglyst, med de omkostninger og det besvær som dette medfører. Tinglysningskravet gælder alle vedtægtsbestemmelser uanset om de fraviger eller supplerer normalvedtægten. Mange ejerlejlighedsejere er ikke bekendt med denne besværlige bestemmelse.

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

I medfør af § 7 i lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 485 af 9. juni 2004, fastsættes efter bemyndigelse:

- **1.** En normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, affattes i overensstemmelse med bilag 1 til denne bekendtgørelse.
- **2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2005.**

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder ophæves, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indtil den 1. januar 2006 finder bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2005.

Erhvervs- og Byggestyrelsen, den 14. december 2004

Bilag 1 Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder

• 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

• 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

• 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 4.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af revisor.

11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

- **4. Forslag**

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

- **5. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

- **6. Stemmeret og fuldmagt**

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

- **7. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

- **8. Bestyrelsens medlemmer**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

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.

• **9. Bestyrelsens pligter**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

• **10. Administration**

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

- **11. Tegningsret**

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

- **12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)**

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

- **13. Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

- **14. Årsregnskab**

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

- **15. Vedligeholdelse**

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen

sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 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 fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

- **16. Udlejning**

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

- **17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten