

**Vedtægter for
EJERFORENINGEN
LÆRKEGÅRDEN 3**

§ 1. Navn:

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Lærkegården 3".

§ 2. Hjemsted og værneting:

- 2.1 Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Retten i Roskilde for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejerne – i det følgende kaldet medlemmerne – indbyrdes som mellem foreningen og medlemmerne.

§ 3. Formål:

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 1 my Klostermarken, Roskilde jorder, – i det følgende kaldet ejendommen – og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse, og for eventuelle garagers/carporte samt for parkeringspladsers vedkommende kun til parkering af køretøjer.
- 3.3 Foreningen er i forbindelse med varetagelsen af det i § 3.1 og § 3.2 omhandlede formål blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang dette efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at der opretholdes ro og orden i ejendommen.

§ 4. Medlemmer:

- 4.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

- 4.2 Medlemskab af foreningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor skødet anmeldes til tinglysning, uanset om det er betinget eller endeligt. Såfremt den pågældende overtager ejerlejligheden inden dette tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret på foreningens generalforsamling, når overtagelsesdagen er passeret og foreningen har modtaget skriftlig underretning om ejerskiftet.
- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med, at den nye ejers medlemskab indtræder; men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst og når samtlige forpligtelser over for foreningen pr. overtagelsesdagen er opfyldt.
- 4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restance til foreningen, og tidligere ejers andel af eventuelt optaget fælleslån.
- 4.5 Der skal/kan være 2 arbejdsdage om året, og enhver ejer er forpligtet til at stille sin arbejdskraft til rådighed på disse dage. Bestyrelsen fastlægger dato for arbejdsdage og oplyser disse på den ordinære generalforsamling. Møder en ejer eller eventuelt en repræsentant for ejeren ikke op på en arbejdsdag, vil man blive pålagt et ekstra bidrag på kr. 300,00 pr. udeblevet arbejdsdag. Prisstigning for udeblivelse fra arbejdsdage fastsættes af generalforsamlingen.

Bidraget opkræves af administrator efter oplysning modtaget fra bestyrelsen.

§ 5. Hæftelsesforhold:

- 5.1 Medlemmerne hæfter solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal for foreningens forpligtelser over for tredjemand.
- 5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 6. Generalforsamling:

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, som afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for generalforsamlingen har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse,

såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

- 6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i hjemstedskommunen, jfr. § 2.1.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, inden udgangen af april måned.

§ 7. Indkaldelse til generalforsamling:

- 7.1 Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af foreningens bestyrelse eller administrator, med et varsel på mindst 3 uger.

Jf. nærværende vedtægts § 26 om digital kommunikation anses indkaldelsen for udsendt rettidigt, såfremt den afsendes digitalt eller med almindelig post, såfremt ejer ikke har oplyst en e-mailadresse, 3 uger før afholdelsen.

- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt dens dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge en kopi af den reviderede årsrapport for det senest forløbne regnskabsår, samt bestyrelsens forslag til budget for det indeværende regnskabsår. Endvidere skal medfølge forslag, som agtes stillet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest den 15. februar til behandling på den førstkommende ordinære generalforsamling.

Administrator og/eller bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen.

§ 8. Dagsorden:

- 8.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen beretning for det seneste forløbne regnskabsår
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleant til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

§ 9. Ekstraordinær generalforsamling:

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes når
 - det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer, enten efter fordelingstal eller efter antal lejligheder
 - en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når
 - bestyrelse eller administrator forlanger det
- 9.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger. Jf. nærværende vedtægts § 26 om digital kommunikation anses indkaldelsen for udsendt rettidigt, såfremt den afsendes digitalt eller med almindelig post, såfremt ejer ikke har oplyst en e-mailadresse, 2 uger før afholdelsen.
- 9.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 10. Generalforsamlingens ledelse:

- 10.1 Generalforsamlingen ledes af en dirigent, som vælges af de mødte stemmeberettigede medlemmer i henhold til § 11.3. Dirigenten behøver ikke være medlem af foreningen.
- 10.2 Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og stemmeafgivningers resultat.

§ 11. Stemmeret og stemmeregler:

- 11.1 Alle medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen, dog med de begrænsninger, der følger af loven, p.t. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Stemmeretten kan udøves af en anden myndig person, som medlemmet har meddelt skriftlig fuldmagt hertil. Ingen kan dog repræsentere mere end 5 medlemmer ved fuldmagt.

- 11.2 Beslutninger på generalforsamlinger træffes, hvor disse vedtægter eller lovgivningen ikke bestemmer andet, ved stemmeflerhed efter deres fordelingstal.
- 11.3 Til beslutninger om ændring af disse vedtægter, om væsentlige forandringer af ejendommens fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af det samlede antal stemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 6 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 12. Referat:

- 12.1 Der udarbejdes referat af det på generalforsamlingen passerende. Referatet underskrives af dirigenten og af de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer, og en kopi udsendes snarest muligt til alle foreningens medlemmer.

§ 13. Bestyrelsen:

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant.
- 13.2 Genvalg kan finde sted.
- 13.3 Funktionsperioden er 2 år. I lige år afgang formanden og 1 medlem og i ulige år afgang det øvrige medlem.
- 13.4 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil den næste generalforsamling. Såfremt et af de øvrige medlemmer fratræder sit hverv i en valgperiode, indtræder den af generalforsamlingen valgte suppleant i den pågældendes sted for resten af den fratrådtes funktionsperiode.

Den indtrådte suppleant afgang ved førstkommande ordinære generalforsamling.

- 13.5 Valgbare til bestyrelse og som suppleant er enhver person som er medlem af ejerforeningen.

§ 14. Bestyrelsens arbejde:

- 14.1 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med disse vedtægter, generalforsamlingens beslutninger og den til enhver tid gældende lovgivning.
- 14.2 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der er anledning hertil. Ethvert medlem af bestyrelsen, såvel som foreningens administrator og revisor, kan når som helst kræve, at der indkaldes til bestyrelsesmøde.
- 14.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer er til stede.
- 14.4 Beslutninger træffes af de mødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 14.5 Der udarbejdes referat fra bestyrelsesmøder, og referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer der var tilstede på mødet på det efterfølgende bestyrelsesmøde.
- 14.6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit arbejde.

§ 15. Administrator:

- 15.1 Bestyrelsen skal, med mindre andet bestemmes af generalforsamlingen, antage en administrator til at forestå den daglige drift og foreningens bogholderi.
- 15.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt, således at administrator befuldmægtiges til at handle på foreningens vegne i alle forhold, der vedrører foreningens daglige drift.
- 15.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.
- 15.4 Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 16. Tegningsret:

- 16.1 Foreningen tegnes ved underskrift af foreningens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

§ 17. Årsrapport:

- 17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og administrator og påtegnes af foreningens revisor.
- 17.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 18. Revision:

- 18.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges af generalforsamlingen.
- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.3 Revisor fører en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsrapporten skal revisor angive, hvorvidt forretningsgangen findes betryggende.
- 18.4 Revisor må ikke være medlem af foreningens bestyrelse.

§ 19. Kapitalforhold:

- 19.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond, jfr. § 23, og en i forhold til udgifterne rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue; men i stedet hos medlemmerne løbende opkræve de til dækning af udgifterne nødvendige bidrag.
- 19.2 Driftskapitalen tilhører foreningen og den enkelte ejer kan ikke disponere herover og den forbliver indestående i foreningen, også ved medlemmets salg af en ejerlejlighed.
- 19.3 Generalforsamlingen kan, uanset det i § 19.1 anførte, beslutte at der skal ske henlæggelse til nærmere bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser.
- 19.4 Generalforsamlingen kan beslutte, at foreningen optager fælleslån. En sådan beslutning bemyndiger bestyrelsen til at optage lånet på foreningens og dens medlemmers vegne. Samtlige foreningens medlemmer på tidspunktet for lånets optagelse hæfter – med mindre andet fremgår af generalforsamlingens beslutning eller af foreningens aftale med långiveren – direkte, personligt og solidarisk over for långiveren. Ved ejerskifte hæfter nye medlemmer fra medlemskabets indtræden.

19.5 Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut.

§ 20. Budget og medlemsbidrag:

- 20.1 Bestyrelsen udarbejder i samarbejde med administrator hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter, og i øvrigt under hensyntagen til fordelingen af bygningsvedligeholdelse beskrevet i § 24. Budgettet forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 20.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årlig ydelse, hvis størrelse fastsættes på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede, og af generalforsamlingen godkendte, driftsbudget, og i øvrigt under hensyntagen til fordelingen af bygningsvedligeholdelse beskrevet i § 24.
- 20.3 Den årlige ydelse betales månedsvis forud i lige store rater.
- 20.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, eller til at forhøje de ydelser der opkræves i henhold til § 20.3.

§ 21. Påkravsgebyrer og morarenter:

- 21.1 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på op til kr. 500,00. Beløbet reguleres i.h.t. nettoprisindekset, idet nettoprisindekset pr. 01.01.2018 = 100.
- 21.2 Ethvert beløb, som et medlem måtte være foreningen skyldig ud over forfaldsdagen, forrentes med den til enhver tid i Lov om renter ved forsinket betaling fastsatte rentesats. Renten beregnes fra forfaldsdagen og indtil betaling er modtaget af foreningen.

§ 22. Panteret:

- 22.1 Til sikkerhed for betaling af fælles udgifter i henhold til bestemmelserne i nærværende vedtægt, og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få mod et medlem, herunder enhver udgift og ethvert tab som udspringer af et medlems misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen, vil disse vedtægter være at tinglyse som pantestiftende på hver enkelt af ejerlejlighederne for et beløb på kr.

29.000,00 – skriver totinitusinde kroner 00/100 øre, idet denne hæftelse skal have første prioritets panteret i hver ejerlejlighed.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder; men respekterer ingen pantegæld.

- 22.2 De i medfør af tidligere vedtægtsbestemmelser udstedte skadesløsbreve på kr. 5.000,00 pr. ejerlejlighed forbliver tinglyst og ligger fortsat til sikkerhed for den pågældende ejerlejligheds ejers forpligtelser over for ejerforeningen, indtil skadesløsbrevene kan aflyses ifølge § 22.3
- 22.3 Når den i § 22.1 anførte pantstiftende bestemmelse på kr. 29.000,00 har opnået prioritet forud for anden pantegæld i en ejerlejlighed, aflyses skadesløsbrevet af den pågældende ejerlejlighed. Efter denne aflysning består sikkerhedsstillelsen overfor ejerforeningen alene af de i § 22.1. nævnte kr. 29.000,00.

§ 23. Grundfond:

- 23.1 Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelt ejer kan ikke disponere derover, og den forbliver indestående i foreningen, også ved medlemmets salg af en ejerlejlighed.

§ 24. Vedligeholdelse:

- 24.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler det enkelte medlem.
- 24.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås – idet den følgende opregning ikke er udtømmende – såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse og udskiftning af gulve, træværk, indvendige døre, murværk og puds, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, ballofixer, radiatorer, radiatorventiler, varme-, vand- og afløbsledninger og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fælles stammer.

Ved fælles stammer forstås lodrette rør og disses T-stykker/forgreninger og disse vedligeholdes og fornyes af ejerforeningen. Alt andet vedligeholdelse og fornyelse af rør og ledninger inde i lejlighederne – inkl. eventuelle følgeskader som følge af ejerens manglende vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang udgifterne ikke

afholdes af ejerforeningens bygningsforsikring – afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer, herunder gulvafløb på badeværelse m.v.

Ved følgeskader forstås også skader på fællesarealer og/eller andre lejligheder, hvor skaden er opstået.

Hvert medlem vedligeholder egen lejligheds vinduer samt lejlighedens altandør og yderdør, herunder glas, håndtag, karme og tilhørende fuger. I tilfælde af fornyelse af vinduer og døre sker dette alene på foreningens foranstaltning og på foreningens regning.

Ethvert medlem er endvidere berettiget til at foretage inddækning af altaner med bestyrelsens samtykke, i det udformning og materialevalg skal godkendes af bestyrelsen. Foretages sådanne foranstaltninger skal al fremtidig vedligeholdelse og fornyelse af de opsatte inddækninger foretages af ejeren af den ejerlejlighed hvorpå inddækningen er opsat. Ejeren skal også betale for eventuelt vedligeholdelse og fornyelsesforanstaltninger på ejendommens ydre klimaskærm, såfremt de opsatte inddækninger på altanerne skulle give anledning hertil.

- 24.3 Al anden vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen, ejendommens fællesarealer og ejendommens fælles installationer varetages af ejerforeningen og udgifterne hertil fordeles efter tinglyst fordelingstal.

Ejerforeningen vedligeholder fælles el-måbertavler, sikringsgrupper og HPFI-relæer, som er placeret i installationslokaler i kælderen og forsyningsledninger derfra til lejlighedernes gruppetavler. Gruppetavler i lejlighederne, disses sikringsgrupper og eventuelle HPFI-relæer, samt ledninger i lejligheden i øvrigt vedligeholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer. Forsynings- og afløbsledninger i jord og i øvrigt al udvendig vedligeholdelse, renholdelse, modernisering og fornyelse af udearealer, beplantninger, belægninger og lignende afholdes som fællesudgift og fordeles som øvrige omkostninger ved hjælp af det tinglyste fordelingstal.

- 24.4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.
- 24.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en nærmere fastsat, rimelig frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant i

henhold til § 22. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe arbejderne pågår.

- 24.6 Ethvert medlem er pligtig at give bestyrelsen eller de af bestyrelsen valgte håndværkere, rådgivere mv. adgang til sin ejerlejlighed, når det er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller af hensyn til ombygninger. Såfremt det er nødvendigt straks at få adgang til en lejlighed ved akut opstået skade som eksempelvis ledningsbrud eller lignende, og den pågældende ejer/lejer ikke er hjemme, er bestyrelsen berettiget til, uden varsel, at skaffe sig adgang til lejligheden ved assistance af en låsesmed.

§ 25. Større anlæg- og driftsudgifter:

- 25.1 Ethvert medlem er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs -og driftsudgifter ved moderniseringer, ny installationer, vedligeholdelse, istandsættelse m.v., som vedtages af generalforsamlingen med det i § 11.3 anført flertal, dog under hensyntagen til § fordelingen mellem boligerne og garagerne som beskrevet i § 24 mv.

§ 26. Digital kommunikation:

- 26.1 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at benytte digital post til alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv., ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.
- 26.2 Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.
- 26.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Benytter foreningen en hjemmeside/app eller anden fildeling på internettet, anses dokumenter mv. publiceret via disse medier for korrekt fremlagt. Der skal dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/app'en/internettet.
- 26.4 Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. 1-3 i nærværende § at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post, såfremt de skønner det nødvendigt.

§ 27. Udlejning og udlån:

- 27.1 Udlejning eller udlån af en lejlighed i sin helhed må kun ske med bestyrelsens tilladelse. Udlejning og udlån skal ske ved skriftlig lejekontrakt. Ejer af den udlejede/udlånte lejlighed er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen under hele leje/låneperioden har korrekte kontaktoplysninger til både ejer og lejer.
- 27.2 Når en ejerlejlighed er udlejet skal foreningen over for lejerens have samme beføjelser i tilfælde af lejerens misligholdelse af de af lejerens påhvilende forpligtelser, herunder overholde den til enhver tid gældende husorden, som en udlejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens.

§ 28. Ordensforskrifter:

- 28.1 Ethvert medlem og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, skal overholde de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler
- 28.2 Husdyr må kun holdes, såfremt de ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde skal holdes i snor på ejendommens område og fællesarealer herunder også på trapper, friarealer og græsplænen. Hundegøen må ikke genere ejendommens beboere. I tilfælde af misligholdelse af denne bestemmelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, da kan ejerforeningen pålægge ejeren – eller de der ejer – at fraflytte lejligheden i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 8.
- 28.3 Såfremt en ejer overtræder husorden eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse. Dette medfører, at foreningen kan pålægge en ejer eller dennes eventuelle lejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, hvis de gør sig skyldige i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser over for foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser eller i øvrigt overtræder husordenen, har dette samme konsekvens for ejeren, som hvis det var ejeren selv, der misligholdt sine forpligtelser.
- 28.4 Medlemmerne må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for den pågældendes egen lejlighed, herunder maling af vinduer, døre eller altaner eller opsætte skilte, reklamer udvendige antenner m.v.

- 28.5 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører tab eller udgifter for andre ejerlejlighedsejere. I det omfang forandringerne skal anmeldes til bygningsmyndighederne, må arbejderne ikke iværksættes før end byggetilladelse er forevist for bestyrelsen. Såfremt der, når arbejderne er afsluttede, skal foreligge ibrugtagningstilladelse, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen ved afslutningen af byggearbejdet.
- 28.6 Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne.

§ 29. Misligholdelse:

- 29.1 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder ved manglende betaling på de påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud fra bestyrelsen eller generalforsamlingen, ved gentagen krænkelse af husordenen, nærværende vedtægt eller ved hensynsløs adfærd over for andre ejerlejlighedsejere eller beboere i ejendommen, kan bestyrelsen forlange at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter lejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 29.2 Bestyrelsen kan ligeledes forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter lejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, hvis medlemmet, dennes lejer eller husstand gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet.
- 29.3 Bestyrelsen er berettiget til, om fornødent at lade medlemmer og dennes husstand udsætte af lejligheden med fogedens bistand.

§ 30. Påtaleret:

- 30.1 Påtaleberettiget i henhold til disse vedtægter er foreningen ved dens bestyrelse.

§ 31. Tinglysning:

- 31.1 Disse vedtægter erstatter de tidligere gældende vedtægter herunder vedtægter tinglyst 31. oktober 1969 og senere tillæg tinglyst 9 september 1993. De tidligere vedtægter begæres afløst betinget af, at foranstående vedtægter samtidig tinglyses

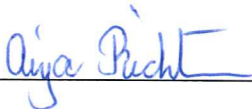
servitutstiftende på hver enkelt ejerlejlighed i ejerforeningen på ejendommen, matr. 1 my Klostermarken, Roskilde jorder.

- 31.2 I henhold til vedtægternes § 22 begæres disse endvidere tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed i ejerlejlighedsforeningen på ejendommen matr. nr. 1 my Klostermarken, Roskilde jorder.
- 31.3 Nærværende vedtægt respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer ikke pantehæftelser, i det vedtægten skal have oprykkende panteret.

o – 0 – o

Således vedtaget på generalforsamlingen i Ejerforeningen Lærkegården 3 den 11. april 2018.

Roskilde, den 27 / 12 2019



Formand



Bestyrelsesmedlem



Bestyrelsesmedlem