

**VEDTÆGTER
FOR
E/F Bakkegården**

**Indledning, formål, medlemskab og hæftelse
§ 1.**

- Stk. 1. Foreningens navn er Ejerforeningens Bakkegården, og foreningen har sit hjemsted på Lyngbygårdsvej 41-85, 2800 Kgs. Lyngby.
- Stk. 2. 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. 3. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

**Generalforsamling
§ 2.**

- Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget herfra 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 angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

**Ordinær generalforsamling
§ 3.**

- Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Dagsordenen 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. Forslag
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer.
 7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.
- Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker digitalt via forenings hjemmeside og ved e-mail.
- Stk. 3. Materiale der skal anvendes til forenings generalforsamling kan hentes via foreningens hjemmeside, tilsvarende fildeling tjeneste eller rekvireres hos foreningens bestyrelse senest 14 dage før generalforsamlingen.
- Stk. 4. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag

§ 4.

- Stk. 1. 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 d. 1. februar. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 5.

- Stk. 1. 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. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker efter reglerne i §3 stk. 2, og uden den forudgående bekendtgørelse af tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse.
- Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stemmeret og fuldmagt

§ 6.

- Stk. 1. 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.

Dirigent og referat

§ 7.

- Stk. 1. 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 til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsens medlemmer

§ 8.

- Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv ved første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.
- Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen og således, at 3 medlemmer af bestyrelsen afgår hvert andet år og 2 hvert andet år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at vil 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 erhverv.

Bestyrelsens forpligtelser

§ 9.

- Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles 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 vedligehold-

delsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

- Stk. 4. Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender.
- 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 anses for godkendt, medmindre der er modtaget indsigelser senest 7 dage efter modtagelsen af referatet.
- 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.

Administration

§ 10.

- Stk. 1. Den af foreningen ansatte administrator udarbejder et driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling i revideret form.
- Stk. 2. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Tegningsret

§ 11.

- Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.
- Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

§ 12.

- Stk. 1. 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 budgettede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

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

Revision

§ 13.

- Stk. 1. 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 fordelings-tal, 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 revisorskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

Årsregnskab

§ 14.

- Stk. 1. 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.

Vedligeholdelse

§ 15.

- Stk. 1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg. Vedligeholdelse af altaner, påhviler den enkelte ejer, både indvendigt og udvendigt. Dette gælder også altanens bæringer.
- 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 dør-låse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el ledninger, el kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejligheds fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til /i de enkelte ejerlejligheder. Vedligeholdelse og fornyelse af radiatormålere, påhviler ejerforeningen.
- Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

- 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, af altaner eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Sikkerhedsstillelse

§ 16.

- Stk. 1. Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod det enkelte medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder hvert medlem - undtagen oprindelig ejer af ejendommen - på forlangende af ejerforeningens bestyrelse et ejerpantebrev med første prioritets panteret i lejligheden, hvilket pantebrev håndfastsættes hos ejerforeningen eller dennes bank. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af ejerforeningens bestyrelse ved udfærdigelse af første skøde på ejerlejligheden, idet dog ejerpantebrevets størrelse skal svare til mindst 1½ års ydelse til ejerforeningen (fællesbidrag + vandbidrag + varmebidrag + grundfondsbidrag). Ejerpantebrevet skal dog maksimalt svare til det beløb realkreditinstitutterne godkender uden låneafkorting.
- Stk. 2. Ved første ejerskifte efter den 1. april 1998 skal allerede etableret sikkerhed forøges ved udstedelse og håndpantsettning af nyt eller supplerende ejerpantebrev, således at det samlede ejerpant størrelsesmæssigt bruges i overensstemmelse med det i stk. 1 anførte. Såfremt ejerlejligheden omprioriteres i forbindelse med salget skal det ny udstedte ejerpantebrev have første prioritets panteret. Omkostningerne ved ejerpantets forøgelse (tinglysningsgebyr, honorar mv.) afholdes af handlens parter og fordeles efter disses indbyrdes aftale.
- Ved senere ejerskifter skal tilsvarende forøgelse ske såfremt den allerede etablerede sikkerhed er mindre end 1 års ydelse til ejerforeningen (fællesbidrag + vandbidrag + varmebidrag + grundfondsbidrag).

Kommunikation

§ 17.

- Stk. 1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og ejerne er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller tilsvarende fildeling såsom e-mail.
- Stk. 2. Alle ejere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En ejer har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.
- Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til ejeren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/andel tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejeren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

- Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så ejerne uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.
- Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og ejerne er uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Allonge til vedtægter, §15. stk. 1

Ejerforeningen Bakkegården

Genfremstilling af forslag vedr. trappenedgang, fremsat på ordinær generalforsamling 29. april 2019, og som blev vedtaget med 33 stemmer for og 1 imod.

Således vedtaget ved ejerforeningens ordinære generalforsamling den 29. april og eks. Ord. generalforsamling 13. juni 2019.

Nyt afsnit §15, stk. 1

”Det er tilladt for ejere af lejligheder i stueetagen at etablere en trappe fra den franske altan og ned til fællesarealet. Trapperne skal opføres i stål og stilmæssigt matche de opførte altaner. Etablering og vedligeholdelse af trappenedgangene påhviler den enkelte ejer. Bestyrelsen skal godkende etableringen.”

Kgs. Lyngby den

Claus Nielsen

Bestyrelsesformand

Kgs. Lyngby den

Pernille Werdelin

Bestyrelsesmedlem

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Claus Erik Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-960670339579

IP: 129.142.xxx.xxx

2019-07-12 08:00:16Z



Pernille Werdelin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-725989345496

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-07-12 15:42:09Z



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>