

Matr.nr. 2 kl, 2 kz og 2 nt Lundtofte By, Lundtofte  
Ejerlejlighed nr. 1-245  
Beliggende: Mølleåparken 11, 13, 15, 17 og 6  
Bredebovej 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 og 37

### **Vedtægter**

#### **Navn, hjemsted og formål:**

##### **§ 1**

Foreningens navn er: Ejerlauget "Mølleåparken".

##### **§ 2**

Foreningens hjemsted er: Lyngby-Taarbæk Kommune.

##### **§ 3**

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 2 kl, 2 kz og 2 nt Lundtofte By, Lundtofte, ejerlejlighederne 1-245, beliggende Mølleåparken 11-17, Mølleåparken 6, Bredebovej 23-37, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, og derunder at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

#### **Foreningens kapitalforhold:**

##### **§ 4**

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering. Efter første ejerskifte kan lån med pant i den enkelte ejerlejlighed kun stiftes med samtykke af den til enhver tid værende tinglyste skødehaver af den enkelte lejlighed.

For foreningens økonomiske forpligtelser hæfter medlemmer pro rata, idet medlemmerne er pligtige at betale en andel af fællesudgifterne fordelt efter fordelingstal. Fællesudgifter fastsættes af bestyrelsen efter indstilling fra administrator på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. Bestyrelsens forslag til fællesudgifter og budget skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Medlemmerne betaler fællesudgifter månedsvis, kvartalsvis eller halvårligt forud efter bestyrelsens bestemmelser.

Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende for kr. 39.000,00, skriver tretinitusinde 00/100, i hver af ejerlejlighederne nr. 1-245 i ejendommen matr. nr. 2 kl, 2 kz og 2 nt Lundtofte By, Lundtofte, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerlauget måtte få hos et medlem.

Nærværende pantstiftelse respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på den enkelte lejlighed på tidspunktet for tinglysning af nuværende pantstiftelse.

Nærværende bestemmelse om pantstiftelse kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for, dog ikke, til mere end det beløb som kreditforeningen til enhver tid respekterer som maksimum forud for realkreditbelåning, p.t. kr. 39.000,00.

Ved ejerskifte skal pantstiftelsen forhøjes, således at pantstiftelsen herefter svarer til det beløb, som kreditforeningen til enhver tid respekterer som maksimum forud for realkreditbelåning, p.t. kr. 39.000,00. Ved ejerskifte samt i øvrigt ved omprioritering eller konvertering skal pantstiftelsen have bedst mulig prioritetsstilling.

#### **Foreningens medlemmer:**

##### **§ 5**

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i forannævnte ejendom.

Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Den ejer, der på indkaldelsestidspunktet til generalforsamlingen har tinglyst skøde, betinget eller endeligt, udøver stemmeretten på generalforsamlingen.

##### **§ 6**

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i følgende fordelingstal:

Beliggenhed	Fordelingstal
Mølleåparken 11	
st. tv.	8
st. mf.	6
st. th.	7
1. tv.	8
1. mf.	6
Mølleåparken 11	
1. th.	9
2. tv.	8
2. mf.	6
2. th.	9
3. tv.	8
3. mf.	6
3. th.	9
4. tv.	8
4. mf.	6
4. th.	9
Mølleåparken 13	

Beliggenhed	Fordelingstal
st. tv.	4
st. mf.	6
st. th.	8
1. tv.	4
1. mf.	6
1. th.	8
2. tv.	4
2. mf.	6
2. th.	8
3. tv.	4
3. mf.	6
3. th.	8
4. tv.	9
4. mf.	6
4. th.	8
Mølleåparken 15	
st. tv.	8
st. mf.	6
st. th.	7
1. tv.	8
1. mf.	6
1. th.	9
2. tv.	8
2. mf.	6
2. th.	9
3. tv.	8
3. mf.	6
3. th.	9
4. tv.	8
4. mf.	6
4. th.	9
Mølleåparken 17	
st. tv.	7
st. mf.	6
st. th.	8
1. tv.	9
1. mf.	6
1. th.	8
2. tv.	9
2. mf.	6
2. th.	8
3. tv.	9

Beliggenhed	Fordelingstal
3. mf.	6
3. th.	8
4. tv.	9
4. mf.	6
4. th.	8
Mølleåparken 6	
1 A	7
1 B	4
1 C	4
1 D	4
1 E	4
1 F	4
1 G	4
1 H	4
1 J	4
1 K	4
1 L	6
2 A	7
2 B	4
2 C	4
2 D	4
2 E	4
2 F	4
2 G	4
2 H	4
2 J	4
2 K	4
2 L	6
3 A	7
3 B	4
3 C	4
3 D	4
3 E	4
3 F	4
3 G	4
3 H	4
3 J	4
3 K	4
3 L	6
Bredebovej 23	
st. tv.	7
st. mf.	7

Beliggenhed	Fordelingstal
st. th.	9
1. tv.	9
1. mf.	7
1. th.	9
2. tv.	9
2. mf.	7
2. th.	9
3. tv.	9
3. mf.	7
3. th.	9
4. tv.	9
4. mf.	7
4. th.	9
5. tv.	9
5. mf.	7
5. th.	9
6. tv.	9
6. mf.	7
6. th.	9
Bredebovej 25	
st. tv.	9
st. th.	7
1. tv.	9
1. th.	9
2. tv.	9
2. th.	9
3. tv.	9
3. th.	9
4. tv.	9
4. mf.	7
4. th.	9
5. tv.	9
5. mf.	7
5. th.	9
6. tv.	9
6. mf.	7
6. th.	9
Bredebovej 27	
st. tv.	8
st. mf.	6
st. th.	7
1. tv.	8

Beliggenhed	Fordelingstal
1. mf.	6
1. th.	9
2. tv.	8
2. mf.	6
2. th.	9
3. tv.	8
3. mf.	6
3. th.	9
4. tv.	8
4. mf.	6
4. th.	9
5. tv.	8
5. mf.	6
5. th.	9
Bredebovej 29	
st. tv.	7
st. mf.	6
st. th.	8
1. tv.	9
1. mf.	6
1. th.	8
2. tv.	9
2. mf.	6
2. th.	8
3. tv.	9
3. mf.	6
3. th.	8
4. tv.	9
4. mf.	6
4. th.	8
5. tv.	9
5. mf.	6
5. th.	8
Bredebovej 31	
st. tv.	7
st. mf.	7
st. th.	9
1. tv.	9
2. mf.	7
1. th.	9
2. tv.	9
2. mf.	7

Beliggenhed	Fordelingstal
2. th.	9
3. tv.	9
3. mf.	7
3. th.	9
4. tv.	9
4. mf.	7
4. th.	9
5. tv.	9
5. mf.	7
5. th.	9
6. tv.	9
6. mf.	7
6. th.	9
Bredebovej 33	
st. tv.	9
st. mf.	7
st. th.	7
1. tv.	9
1. mf.	7
1. th.	9
2. tv.	9
2. mf.	7
2. th.	9
3. tv.	9
3. mf.	7
3. th.	9
4. tv.	9
4. mf.	7
4. th.	9
5. tv.	9
5. mf.	7
5. th.	9
6. tv.	10
6. mf.	6
6. th.	9
Bredebovej 35	
st. tv.	8
st. mf.	6
st. th.	7
1. tv.	8
1. mf.	6
1. th.	9

Beliggenhed	Fordelingstal
2. tv.	8
2. mf.	6
2. th.	9
3. tv.	8
3. mf.	6
3. th.	9
4. tv.	8
4. mf.	6
4. th.	9
5. tv.	8
5. mf.	6
5. th.	9
Bredebovej 37	
st. tv.	7
st. mf.	6
st. th.	8
1. tv.	9
1. mf.	6
1. th.	8
2. tv.	9
2. mf.	6
2. th.	8
3. tv.	9
3. mf.	6
3. th.	8
4. tv.	9
4. mf.	6
4. th.	8
5. tv.	9
5. mf.	6
5. th.	8

### Vedligeholdelse og orden:

#### § 7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, herved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejendommens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.



Til den udvendige vedligeholdelse, der påhviler ejerlauget, hører udskiftning og vedligeholdelse af ejendommens vinduer i fællesarealer. Til den udvendige vedligeholdelse, der påhviler ejerlauget, hører yderligere vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheders vinduer, men ikke udskiftning heraf.

Udskiftning af de til en ejerlejlighed hørende vinduer påhviler og bekostes af de enkelte lejlighedsejere. Udskiftning skal ske, når det ikke længere er økonomisk forsvarligt og hensigtsmæssigt at vedligeholde vinduerne. Ejerlaugets bestyrelse kan pålægge lejlighedsejerne at udskifte vinduerne, når vilkårene herfor er til stede.

Lejlighedsejerne skal inden arbejdets iværksættelse indhente godkendelse fra ejerlaugets bestyrelse af de nye vinduer, herunder de nye vinduers udvendige farve. Bestyrelsen udarbejder retningslinier herfor, som bekendtgøres for lejlighedsejerne.

Fugning og udbedring af skader forårsaget af vinduesudskiftning i ejerlejlighederne påhviler de enkelte lejlighedsejere. Vedligeholdelse af sålbænke og vinduesomgivelserne i øvrigt påhviler fremdeles ejerlauget.

Vedtægternes § 8 finder anvendelse over for lejlighedsejere, der trods påkrav fra bestyrelsen ikke udskifter ejerlejlighedens vinduer, når dette er fornødent.

Emhætter i lejlighedernes køkken skal tilsluttes det fælles ventilationssystem. Der må kun installeres/benyttes emhætter, der er godkendt til det fælles ventilationssystem. Ejerlejlighedsforeningens administrator skal kontaktes, inden udskiftning finder sted, således at ejerlauget kan foranledige, at emhætten godkendes og derefter indreguleres.

Der må ikke tilsluttes ventilatorer til aftrækskanal på badeværelser og gæstetoilet.

#### **§8**

Hvis en lejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

#### **§9**

Lejlighedsejerne har ret til udlejning til et formål, hvortil ejerlejligheden lovligt kunne benyttes af lejlighedsejeren.

Lejeaftaler skal bære påtegning om, at såvel lejer som udlejer anerkender, at ejerlauget på udlejers vegne overfor lejer kan påberåbe sig de i Lejelovens §93, stk. 1, litra b, c, e, f, g og j anførte bestemmelser eller hertil svarende regler i den til enhver tid gældende lejelovgivning, og på dette grundlag ophæve lejeaftalen og udsætte lejer af det lejede. Lejlighedsejere, der udlejer deres ejerlejlighed, skal fremsende kopi af lejekontrakten til bestyrelsen.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

#### **Misligholdelse:**

##### **§ 10**

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet - lejerer uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

#### **Anke:**

##### **§ 11**

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens udsættelse.

#### **Administration:**

##### **§ 12**

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel. I øvrigt kan en administrator kun opsiges med 6 måneders skriftlig varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette. Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sig administratorforholdet ophørt.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedr. den daglige drift.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.

Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer og lign. Administrators honorar fastsættes i h.t. de til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.

## **Regnskab og revision:**

### **§ 13**

Regnskabsåret er kalenderår.  
Administrator udfærdiger årsregnskabet.

Foreningen antager en statsaut. revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab forsynet med den statsaut. revisors påtegning, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

## **Generalforsamling:**

### **§ 14**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. maj med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Bestyrelses beretning om det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Budget og fællesudgifter for indeværende år.
  - a: Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
  - b: Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.
  - c: Valg af suppleant til bestyrelsen, for så vidt han afgår.
6. Valg af administrator, jfr. dog vedtægternes § 12.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Eventuelt.

### **§ 15**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse skal ske med mindst 14 dages varsel.

## § 16

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer, foreningens opløsning eller væsentlige forandringer af fællesfaciliteter.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages énstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om vedtægtsændringer og beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om køb eller salg af væsentlige dele af disse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to tredjedeles flertal.

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan de forslag, som har været behandlet på første generalforsamling, vedtages med to tredjedels flertal uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest den 15. februar.

Over det på en generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Forslag, der indsendes til behandling på en ordinær generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling, skal på generalforsamlingen fremlægges og motiveres af forslagsstilleren eller dennes substitut. Hvis forslagsstilleren eller dennes substitut ikke er tilstede, vil behandling af forslaget udgå.

## Bestyrelse:

### § 17

Ejerlaugets anliggender ledes af bestyrelsen, der foruden formanden består af fire medlemmer.

Kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer eller nærtstående slægtninge i ret op- eller nedadgående linie er valgbare til formandspost, medlem af bestyrelsen eller suppleant.

Formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleant vælges for 2 år ad gangen, idet formanden og to medlemmer af bestyrelsen er på valg det ene år, og de resterende to medlemmer og suppleanten det næste.

Bestyrelsen vælges ved simpel stemmeflertal. Genvalg kan ske.

Bestyrelsen konstituerer sig hvert år ved første møde efter generalforsamlingen med valg af næstformand og sekretær. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når blot formanden eller næstformanden foruden mindst to medlemmer af bestyrelsen er til stede. Ved stemmelighed er formandens, eller i hans fravær næstformandens stemme, udslagsgivende.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Ved generalforsamlingen i 1971 vælges formanden og de to bestyrelsesmedlemmer med højst stemmetal for to år, medens de øvrige medlemmer og suppleanten undtagelsesvis er på valg i 1972.

I tilfælde af stemmelighed trækkes der lod mellem de på generalforsamlingen i 1971 ens valgte bestyrelsesmedlemmer, om posten skal vare ét eller to år.

#### **§ 18**

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand i forening med et andet bestyrelsesmedlem eller af bestyrelsens formand eller næstformand i forening med administrator.

Dokumenter, der skal tinglyses, skal underskrives af den samlede bestyrelse og administrator.

Administrator kan i henhold til fuldmagt underskrive for foreningen i forhold, der vedrører den daglige drift.

#### **§ 19**

Bestyrelsen holder møde, når ét af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

#### **§ 20**

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin lejlighed, ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje denne. Lejeaftaler skal dog bære påtegning som anført i § 9, stk. 2. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

-----

Således vedtaget på ejerlaugets stiftende generalforsamling og senere generalforsamlinger. Vedtægterne er tinglyst den 18. april 1969, den 9. maj 1972, den 5. maj 1997, den 15. december 1997 og den 6. august 2003. Ejerlejlighed, Bredebovej 33, 6. tv. og 6. mf. er ændret i anledning af, at der ved salg er tillagt et værelse fra 6. mf til 6. tv.