

EJERFORENINGSVEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Astilbehaven 131 - 162, 2830 Virum

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	NAVN	2
2.	HJEMSTED	2
3.	FORMÅL.....	2
4.	MEDLEMSKREDS.....	2
5.	EJERENS RÅDIGHED.....	3
6.	ORDENSFORSKRIFTER	3
7.	MEDLEMMERS HÆFTELSE/FORDELINGSTAL	4
8.	GENERALFORSAMLING.....	4
9.	INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING	4
10.	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	5
11.	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING.....	5
12.	VALG AF DIRIGENT	6
13.	STEMMERET	6
14.	BESTYRELSE.....	7
15.	ADMINISTRATION.....	7
16.	TEGNINGSRET	8
17.	FÆLLESUDGIFTER.....	8
18.	FORDELING AF FÆLLESUDGIFTER	9
19.	REGNSKAB OG REVISION	9
20.	BUDGET	10
21.	VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE.....	10
22.	GRUNDFOND	11
23.	FÆLLESAREALER	12
24.	TERRASSER OG ALTANER	12
25.	SÆRLIGE BRUGSRETTIGHEDER	12
26.	MISLIGHOLDELSE.....	13
27.	UDØVELSE AF ERHVERV FRA EJERLEJLIGHEDEN.....	13
28.	HUSORDEN	14
29.	OPLØSNING.....	14
30.	PÅTALERET.....	14
31.	KOMMUNIKATION	14
32.	PANTERET	15
33.	VEDTAGET	16
34.	BILAG	16

VEDTÆGTER

1. NAVN

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Astilbehaven 131 - 162, 2830 Virum".

2. HJEMSTED

- 2.1 Foreningens hjemsted er i Lyngby-Taarbæk kommune. Værneting er Retten i Lyngby for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

3. FORMÅL

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejerlejlighed nr. 1-51 af matr.nr. 9no Virum By, Sorgenfri, beliggende Astilbehaven 131 - 162, 2830 Virum, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, samt at sikre at ejendommen stedse vedligeholdes, repareres og fornyes, så ejendommen, med alt dens rette tilliggende og tilhørende, fremtræder ensartet, pænt og ordentligt.
- 3.2 Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.
- 3.3 Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men alene opkræve nødvendige bidrag, der kræves til at afholde foreningens fællesudgifter. Et eventuelt overskud udbetales ikke, men overføres til det følgende år.
- 3.4 Endvidere er det foreningens formål at varetage den fælles interesse ved at være medlem af "Grundejerforeningen Virumgård - 8507".

4. MEDLEMSKREDS

- 4.1 Medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom, jf. punkt 3.1.
- 4.2 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Ejerforeningen accepterer, at en udtrædende ejer meddeler fuldmagt til ny ejer til på hans vegne at give møde på generalforsamlingen i perioden mellem endelig købsaftalen er indgået og frem til overtagelsesdagen.

4.3 Den tidligere ejers medlemsskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige den tidligere ejers forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldte og betalte.

4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

5. **EJERENS RÅDIGHED**

5.1 Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

5.2 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har ejerforeningen over for lejereren samme beføjelse med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden. Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejereren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

5.3 Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal fremsendes i kopi til bestyrelsens godkendelse.

5.4 Nærværende vedtægters pkt. 5 er ikke gældende for Unicorn PropCo ApS, CVR-nr. 34900132 eller hermed koncernforbundne selskabers udlejning af ejerlejlighederne.

5.5 De rettigheder, som er tillagt Unicorn PropCo ApS i medfør af pkt. 5.4 skal også være gældende for en eventuel fremtidig ejer af ejerlejligheder i Ejerforeningen, såfremt en sådan fremtidig ejer har erhvervet en flerhed af ejerlejligheder fra Unicorn PropCo ApS eller et med Unicorn PropCo ApS koncernforbundet selskab.

6. **ORDENSFORSKRIFTER**

6.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, er forpligtet til at efterkomme den af generalforsamlingen fastsatte husorden, jf. pkt. 28.

6.2 Det skal være medlemmerne tilladt at holde et husdyr (hund eller kat), dog ikke kamp-hunde eller krydsninger deraf. Det er forbudt at holde krybdyr, slanger m.v. Husdyr må ikke ved støj eller på anden måde være til gene for andre beboere. Hunde og katte skal føres i snor på ejendommens fællesarealer.

6.3 Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold udover ovennævnte tilladte skal betragtes som væsentlig misligholdelse.

7. MEDLEMMERS HÆFTELSE/FORDELINGSTAL

- 7.1 For foreningens gæld hæfter principalt ejerforeningen. Medlemmerne hæfter personligt, subsidært og solidarisk, for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. I det indbyrdes forhold hæfter medlemmerne pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- 7.2 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser.
- 7.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens tinglyste fordelingstal.

8. GENERALFORSAMLING

- 8.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 8.2 Ordinær generalforsamling skal afholdes i hjemstedskommunen senest inden udgangen af maj måned. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 3 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem. Ejerforeningens bestyrelse kan uanset forestående beslutte, at begæringen ikke skal have opsættende virkning, hvilket i så fald skal meddeles medlemmet senest 7 dage efter modtagelse af begæringen.
- 8.3 Over det på generalforsamlingen passerende udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf udsendes til medlemmerne senest 3 uger efter generalforsamlingen.
- 8.4 Så længe Unicorn PropCo ApS er ejer af mindst 13 ejerlejligheder er Unicorn PropCo ApS berettiget til på generalforsamlingen egenhændigt at udpege et medlem til bestyrelsen, ligesom Unicorn PropCo ApS egenhændigt er berettiget til at udpege bestyrelsens formand blandt bestyrelsens medlemmer.
- 8.5 De rettigheder, som er tillagt Unicorn PropCo ApS i medfør af pkt. 8.4 skal også være gældende for en eventuel fremtidig ejer af ejerlejligheder i Ejerforeningen, såfremt en sådan fremtidig ejer har erhvervet en flerhed af ejerlejligheder fra Unicorn PropCo ApS eller et med Unicorn PropCo ApS koncernforbundet selskab.

9. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 9.1 Ordinære generalforsamlinger, der skal afholdes senest med udgangen af maj måned, indkaldes skriftligt eller per e-mail af bestyrelsen 14 dage før afholdelse ved postfremsendt meddelelse til den enkelte ejerlejlighedsejer. Det reviderede regnskab for det forudgående regnskabsår samt forslag til budget for indeværende år medfølger indkaldelsen.

- 9.2 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. marts. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.4 Adgang til foreningens generalforsamling har foreningens medlemmer, administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Der kan gives møde ved skriftlig fuldmagt.
- 9.5 I de i punkt 4 nævnte tilfælde hvor der for en ejerlejlighed kan være dobbelt medlemskab, tilkommer stemmeretten den nye ejer, fra den mellem parterne aftalte overtagesdag.

10. **EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

- 10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når (i) bestyrelsen finder anledning hertil, (ii) når mindst 25 % af samtlige medlemmer efter antal begærer det eller (iii) når en tidligere generalforsamling har besluttet det, herunder når afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling følger af vedtægterne.
- 10.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 10.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. **DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

- 11.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
 - 3) Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget.
 - 4) Fremlæggelse af en af bestyrelsen vedtaget vedligeholdelsesplan samt drøftelse af eventuelle større vedligeholdelsesarbejder og øvrige planer for ejerforeningen.
 - 5) Forslag fra medlemmer eller bestyrelse.
 - 6) Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer, jf. dog pkt. 8.4
 - 7) Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 8) Valg af revisor
 - 9) Valg af administrator, jf. pkt. dog 15.8
 - 10) Eventuelt.

12. VALG AF DIRIGENT

- 12.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

13. STEMMERET

- 13.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes hvor ikke andet udtrykkeligt er bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter antal, blandt de på generalforsamlingen repræsenterede medlemmer, idet der bortses fra stemmer tilhørende ikke deltagende medlemmer.
- 13.2 En ejerlejlighed stemmer med én stemme uanset antal ejere. Dirigenten kan kræve dokumentation for, at en fremmødt ejerlejlighedsejer, der ikke ejer ejerlejligheden 100 % repræsenterer ejerlejligheden som helhed.
- 13.3 Forslag om foreningens opløsning kan alene vedtages enstemmigt og med tilslutning fra alle Ejerforeningens medlemmer.
- 13.4 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller salg heraf, optagelse af lån eller om ændring af vedtægterne, bortset fra pkt. 13.3, kan alene vedtages med 2/3-flertal efter antal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er til stede eller lovligt repræsenteret.
- 13.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter ovenstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter antal, skal der med mindst 2 ugers skriftlig varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan det samme forslag – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal.
- 13.6 Beslutning om ændring af fordelingstallet kræver enstemmighed blandt alle fremmødte.
- 13.7 Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i Ejerforeningens bøger er registreret som værende i restance til Ejerforeningen. Dette gælder dog ikke, såfremt medlemmet kan dokumentere, at der er ydet medlemmet henstand med betalingen.
- 13.8 Medlemmer, der har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen, kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et andet medlem af Ejerforeningen, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter, som skal være materielt ubegrænsede og foreligge skriftligt, skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises og efter dirigentens forlangende afleveres til dirigenten på generalforsamlingen.

- 13.9 Bestyrelsen kan, udover en dirigent, indbyde andre end medlemmer til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret.

14. **BESTYRELSE**

- 14.1 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlings beslutninger. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.
- 14.2 Så længe Unicorn PropCo ApS er ejer af mindst 13 ejerlejligheder kan Unicorn PropCo ApS udpege 1 medlem af bestyrelsen og de øvrige vælges blandt foreningens medlemmer. For bestyrelsesmedlemmerne kan vælges suppleanter.
- 14.3 Valg til bestyrelse sker på den ordinære generalforsamling. Valg til bestyrelsen sker for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 af bestyrelsens medlemmer dog alene for 1 år.
- 14.4 Bestyrelsesmøder afholdes, når formanden beslutter det eller på begæring til formanden fra et medlem af bestyrelsen. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden.
- 14.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mere end halvdelen af medlemmerne er til stede.
- 14.6 Beslutninger træffes ved stemmeflerhed. Er der lige mange stemmer for og i mod et forslag bortfalder dette.
- 14.7 Der kan tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.
- 14.8 De rettigheder, som er tillagt Unicorn PropCo ApS i medfør af pkt. 14.2 skal også være gældende for en eventuel fremtidig ejer af ejerlejligheder i Ejerforeningen, såfremt en sådan fremtidig ejer har erhvervet en flerhed af ejerlejligheder fra Unicorn PropCo ApS eller et med Unicorn PropCo ApS koncernforbundet selskab.

15. **ADMINISTRATION**

- 15.1 Ejerforeningen administreres af bestyrelsen, medmindre der er valgt en administrator.
- 15.2 Generalforsamlingen kan beslutte at lade foreningens daglige anliggender vedrørende administration og vedligeholdelse af fællesanliggender og fællesarealer mv. blive varetaget af en administrator under tilsyn af bestyrelsen.
- 15.3 Administrator kan meddeles prokura/fuldmagt i et efter aftale med bestyrelsen fastlagt omfang. Såfremt der ikke er meddelt administrationsfuldmagt eller prokura forestås den daglige ledelse af bestyrelsen.
- 15.4 Administrator kan - uden stemmeret - deltage i bestyrelsesmøderne.
- 15.5 Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af alle fællesarealer.

- 15.6 Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter og fører et for-
svarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.
- 15.7 Bestyrelsen påser, at administrator har tegnet og opretholder sædvanlige og tilstrække-
lige forsikringer for sit virke.
- 15.8 Så længe Unicorn PropCo ApS er ejer af mindst 13 ejerlejligheder kan Unicorn PropCo
ApS egenhændigt beslutte, hvem der skal administrere ejendommen. Dog skal enhver
aftale omkring administration indgås på markedsvilkår.
- 15.9 De rettigheder, som er tillagt Unicorn PropCo ApS i medfør af pkt. 15.8 skal også være
gældende for en eventuel fremtidig ejer af ejerlejligheder i Ejerforeningen, såfremt en
sådan fremtidig ejer har erhvervet en flerhed af ejerlejligheder fra Unicorn PropCo ApS
eller et med Unicorn PropCo ApS koncernforbundet selskab.

16. **TEGNINGSRET**

- 16.1 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et bestyrelsesmedlem, eller
af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening.
- 16.2 Bestyrelsen kan meddele en administrationsfuldmagt til administrator.
- 16.3 Bestyrelsen bemyndiges/meddeles fuldmagt til på vegne af samtlige ejerlejlighedsejere
samt Ejerforeningen Astilbehaven 131 - 162, 2830 Virum i forhold til Tinglysningsretten
at signere tinglysning af enhver deklaration, hvor de fremmødte ejerlejlighedsejere på
en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling med det fornødne flertal blandt de
på generalforsamlingen repræsenterede medlemmer har besluttet/tiltrådt tinglysning af
den pågældende deklaration. Dette omfatter således også tillæg til og ændring af denne
vedtægt.
- 16.4 Denne bemyndigelse/fuldmagt muliggør, at bestyrelsen på de enkelte ejerlejlighedseje-
res vegne kan signere deklarationer, som tinglyses på hovedejendommen og på de en-
kelte ejerlejligheders blade i tingbogen. Bemyndigelsen/fuldmagten er begrænset til
deklarationer, som relaterer sig til ejerforeningens virke.
- 16.5 Bestyrelsen kan til enhver tid videregive denne bemyndigelse/fuldmagt til et eksternt
advokatfirma/advokat i henhold til Tinglysningsrettens til enhver tid gældende retnings-
linjer og praksis omkring fuldmagter/prokura.

17. **FÆLLESUDGIFTER**

- 17.1 Ved fællesudgifter forstås udgifter, som udspringer af aktiviteter til opfyldelse af for-
eningens formål, eller relaterer sig til Ejerforeningens fælles bestanddele, og som ikke
direkte vedrører det enkelte medlem eller medlemmets ejerlejlighed.
- 17.2 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed bl.a. men ikke begrænset hertil:

- a) Fællesudgifter til el, vand og varme, herunder udvendig belysning på bygningen, belysning og opvarmning af fælles trapperum og øvrige indvendige fællesarealer, med mindre det ud fra målere er muligt at aflæse det enkelte medlems individuelle forbrug.
 - b) Fælles renovation. En ejerlejlighedsejers udvendige oplæg af renovation kan fjernes af ejerlejlighedsforeningen og pålignes den pågældende ejerlejlighedsejer.
 - c) Ejendomsskatter og afgifter, i det omfang disse ikke pålignes hver enkelt ejerlejlighed direkte.
 - d) Udgifter til varmemester og vicevært.
 - e) Indvendig ren- og vedligeholdelse af fællesarealer.
 - f) Udvendig ren- og vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer.
 - g) Ejendomsforsikringer.
 - h) Bestyrelsesansvarsforsikring.
 - i) Bidrag til Grundejerforening.
 - j) Administration, revisor, regnskabsudarbejdelse, NETS og diverse omkostninger.
 - k) Tekniske anlæg, herunder varmeanlæg og ventilationsanlæg samt eventuelle sprinkleranlæg, elevatorer, lifte med mere (drift og service).
 - l) Indhentelse af lovpligtigt energimærke.
- 17.3 Opkrævning af fællesudgifterne forestås af administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt, af bestyrelsen. Opgørelse over fællesudgifter ved Ejerforeningens drift i det forløbne regnskabsår og budget for det indeværende regnskabsår forelægges den årlige generalforsamling til godkendelse.
18. **FORDELING AF FÆLLESUDGIFTER**
- 18.1 Hvor ikke andet er bestemt, fordeles fællesudgifterne efter fordelingstal, jfr. punkt 7.
19. **REGNSKAB OG REVISION**
- 19.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra den 1. april 2014 til 31. december 2014.
- 19.2 Regnskabet udarbejdes af bestyrelsen eller af den antagne administrator og revideres af en af foreningen valgt revisor. Bestyrelse og administrator underskriver regnskabet, der endvidere påtegnes af revisor.

19.3 Regnskabet godkendes af bestyrelsen og udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

20. BUDGET

20.1 Bestyrelsen eller den antagne administrator, udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede fællesudgifter for det kommende år. Udgifterne fordeles efter fordelingstal på hver enkelt lejlighed.

20.2 Budgettet skal forud for det regnskabsår, det vedrører, fremlægges på den ordinære generalforsamling til godkendelse.

20.3 På grundlag af de forventede udgifter for det kommende år fastsætter generalforsamlingen størrelsen af de à conto bidrag, som skal opkræves hos medlemmerne til dækning af fællesudgifter. Fællesudgifter betales kvartalsvis forud.

20.4 Såfremt det i løbet af regnskabsåret viser sig, at de opkrævede à conto bidrag ikke er tilstrækkelige til dækning af fællesudgifterne, er medlemmerne efter fordelingstal forpligtet til at indbetale nødvendige ekstra bidrag hertil. Opkrævning af sådanne ekstra-bidrag skal varsles med 2 måneder.

21. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

21.1 Den indvendige vedligeholdelse, reparation og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren af denne. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse omfatter udover maling, tapetsering og hvidtning tillige vedligeholdelse og fornyelse af gulve, gulvbelægning, døre, glas/ruder, indvendige bygningsdele og ejerlejlighedsudstyr i øvrigt, herunder, men ikke begrænset til, låse, dørhåndtag, nøgler, dørskilte, beslag, cisterner, hanner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse mv. og vandrette afløb ud til ejendommens faldstammer, installationer af enhver art, herunder elinstallationer, dørtelefon, tv- og antenneledninger, kontakter samt installationer til det lejedes forsyning med vand, el og varme, herunder målerudskiftninger, m.v., for sådanne installationers vedkommende dog begrænset ved disses tilslutning til Ejendommens hovedledning. Altaner indgår som en del af lejligheden og ejernes vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse, herunder glasværn, håndlister og gulvbelægninger.

21.2 Såfremt en lejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse udført. Efterkommes dette påkrav ikke, kan bestyrelsen lade den pågældende lejlighed istandsætte for ejerens regning. Hvis forholdene tillader det, skal der gives medlemmet et varsel med 20 dages frist.

21.3 Pasning, vedligeholdelse og fornyelse i øvrigt af fællesarealer forestås af ejerforeningen. Til fællesarealer henregnes blandt andet men ikke begrænset til tag, udvendige facader, vinduesrammer og døre, indvendig vedligeholdelse af nævnte bygningsdele, fornyelse af glas/ruder, elevator, fælles trapperum, indgangspartier, tekniske anlæg, led-

- ninger og stik som forsyner mere end en ejerlejlighed, centralvarmeanlæg med frem- og tilbageløb, radiatorer, el-ledninger til hver ejerlejligheds hovedtavle, kloak- og vand-ledninger indtil ejerlejlighedens skel og lignende samt grund-adgangsvej.
- 21.4 Ethvert medlem kan til enhver tid foreslå bestyrelsen, at der iværksættes vedligeholdelsesarbejder og fornøden vedligeholdelse af fællesarealer, som sikrer, at den standard og kvalitet, hvori bygningen er opført opretholdes.
- 21.5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fællesarealer, eller lade opsætte skilte mv. uden bestyrelsens samtykke.
- 21.6 Ethvert medlem er forpligtet til at give håndværkere udpeget af bestyrelsen eller administrator adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til vedligehold, fornyelse eller reparation m.v. samt hvor forsyning til plads & vejbelysning føres i væg, under gulv og over loft.
- 21.7 Tilsvarende er Ejerforeningen forpligtet til at give håndværkere udpeget af bestyrelsen eller administrator adgang ethvert fællesareal, herunder fx sprinklerrum, aflåste arealer mv. trappeforrum, når dette er påkrævet af hensyn til vedligehold, fornyelse eller reparation mv.
- 21.8 Udgifter der hører under fælles vedligeholdelse betales kun af foreningen, såfremt arbejdet er rekvireret af bestyrelsen eller administrator eller med disses udtrykkelige godkendelse.
22. **GRUNDFOND**
- 22.1 Når det begæres af mindst 1/2 af Ejerforeningens medlemmer efter antal, skal der til bestridelse af Ejerforeningens fælles udgifter og individuelle og større udgifter samt større udgifter til fornyelse (fx udskiftning af tag) oprettes en øremærket grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med højst 25 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil fondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.
- 22.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede realkreditobligationer, og rente af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 22.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfondens midler til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.
- 22.4 Regnskab vedrørende grundfonden - indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel - forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.
- 22.5 Ethvert medlem er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel af grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

- 22.6 Så længe Unicorn PropCo ApS, ejer af mindst 13 ejerlejligheder, kan beslutning om etablering af en grundfond dog ikke gyldigt træffes uden samtykke fra Unicorn PropCo ApS.
- 22.7 De rettigheder, som er tillagt Unicorn PropCo ApS i medfør af pkt. 22.6 skal også være gældende for en eventuel fremtidig ejer af ejerlejligheder i Ejerforeningen, såfremt en sådan fremtidig ejer har erhvervet en flerhed af ejerlejligheder fra Unicorn PropCo ApS eller et med Unicorn PropCo ApS koncernforbundet selskab.
23. **FÆLLESAREALER**
- 23.1 Fællesarealer er samtlige ejendommens arealer, som ikke udgør en ejerlejlighed eller er tinglyst som en fast bestanddel af en sådan.
24. **TERRASSER OG ALTANER**
- 24.1 Ejere af ejerlejligheder med altan har eksklusiv brugsret til de i tilknytning til ejerlejligheden værende altaner. Denne brugsret er uopsigelig for Ejerforeningen medmindre det lovligt besluttet eller lovligt pålægges Ejerforeningen at bortfjerne sådanne altaner.
- 24.2 Ejere af stuelejligheder er tillagt eksklusiv brugsret til terrassearealet foran de enkelte ejerlejligheder, som angivet i bilag 24.2. Den løbende ren- og vedligeholdelse af terrassearealet påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, herunder men ikke begrænset til bortfjernelse af affald, klipning af græs, klipning af hæk på den side, der vender ind mod ejerlejligheden, vedligeholdelse af hegn på den side, der vender ind mod ejerlejligheden mv. Medlemmets ren- og vedligeholdelse skal til enhver tid foretages med behørig hensyntagen til og i overensstemmelse med eventuelle særskilte regler i henhold til husordenen.
- 24.3 Den i pkt. 24.2 nævnte eksklusive brugsret kan af Ejerforeningen eller medlemmet opsiges med et varsel på 30 år.
25. **SÆRLIGE BRUGSRETTIGHEDER**
- 25.1 Der er på Ejerforeningens fællesareal etableret garager med i alt 20 P-pladser med en placering, som ligeledes fremgår af bilag 24.2. Unicorn PropCo ApS, CVR-nr. 34900132 tillægges tidsubegrænset, vederlagsfri, eksklusiv brugsret til de pågældende p-pladser.
- 25.2 Det er hensigten at Unicorn PropCo ApS, herunder som led i Unicorn PropCo ApS' salg af ejerlejligheder i Ejerforeningen til tredjemand, imod vederlag afstår den eksklusive brugsret til medlemmerne af Ejerforeningen, dvs. ejerne af ejerlejligheder, eller tredjemand, i det omfang et eller flere medlemmer af Ejerforeningen eller tredjemand ønsker at kunne disponere eksklusivt over en p-plads. Afståelsesvederlaget tilkommer udelukkende Unicorn PropCo ApS. Afståelsen sker ved at der indgås en skriftlig aftale om afståelse af eksklusiv brugsret til en p-plads på vilkår, der fastsættes af Unicorn PropCo ApS som overdrager (aktuel bruger) og medlemmet eller tredjemand som erhverver (ny bruger). Vilkårene i den skriftlige aftale vil også skulle være gældende ved

senere afståelser, bortset fra vederlagets størrelse, som kan aftales frit mellem aktuel bruger og ny bruger. Afståelse vil først skulle ske til medlemmer af Ejerforeningen (fortrinsret) og subsidiært til ikke-medlemmer, hvis ingen medlemmer af Ejerforeningen ønsker at indgå aftale om erhvervelse af eksklusiv brugsret til en p-plads. Ejerforeningen og dens medlemmer kan ikke på noget tidspunkt ændre på nærværende pkt. 25.1 - 25.3 i vedtægten. Ejerforeningen og dens medlemmer skal således stedse tåle aftaler vedrørende eksklusiv brugsret til p-pladser i garage samt, at indehaverne af de eksklusive brugsrettigheder har ret til at benytte Ejerforeningens fællesarealer som adgangsvej til p-pladser i carport. Den til enhver tid værende indehaver af en eksklusiv brugsret til en p-plads er forpligtet til at meddele dette til Ejerforeningen, herunder udlevere en kopi af aftale om eksklusiv brug af p-plads, således at Ejerforeningen kan føre et register over aktuelle brugere.

- 25.3 Ejerforeningen har ret til at påtale overtrædelser af aftaler om eksklusiv brugsret til en p-plads samt overtrædelser af nærværende ejerforeningsvedtægt i forbindelse med udøvelsen af den eksklusive brugsret. I tilfælde af gentagen tilsidesættelse af aftaler om eksklusiv brugsret til en p-plads eller Ejerforeningens til enhver tid gældende regler kan Ejerforeningen straks bringe aftalen til ophør, hvorefter den eksklusive brugsret i stedet tilfalder Ejerforeningen. I tilfælde af ophør som anført har ny bruger ikke krav på at modtage nogen del af oprindeligt erlagte afståelsesvederlag retur, hverken fra Ejerforeningen eller tidligere bruger.

26. MISLIGHOLDELSE

- 26.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen eller ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 26.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 26.3 Konstatere der forhold, som ville kunne betinge en udsættelse efter bolig- og erhvervslejelovgivningens regler herom, er bestyrelsen ligeledes berettiget til at begære medlemmet udsat af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 26.4 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget til og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

27. UDØVELSE AF ERHVERV FRA EJERLEJLIGHEDEN

- 27.1 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til nogen form for er-

hvervsmæssig virksomhed, der ikke er tilladt ved den for ejendommen gældende lokalplan.

27.2 De eventuelle omkostninger af enhver art, som et medlems erhvervsmæssige benyttelse af sin ejerlejlighed påfører ejerforeningen skal betales af medlemmet.

27.3 Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse, jf. pkt. 27.1, kan kun gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. En lejlighed må aldrig anvendes til ulovligt eller moralsk anstødelig virksomhed så som bordelvirksomhed, pornoforretning eller hashklub. Erhvervsudnyttelsen skal ske ved det enkelte medlem personligt og uden ansatte. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

28. HUSORDEN

28.1 Samtlige ejerlejlighedsejere og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af bestyrelsen vedtagne husorden.

29. OPLØSNING

29.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingeninde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre, inklusive eventuelle nødvendige samtykker fra offentlige myndigheder og panthavere.

30. PÅTALERET

30.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen Astilbehaven 131 - 162, 2830 Virum ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

31. KOMMUNIKATION

31.1 Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. i henhold til disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenterne kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens eventuelle hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

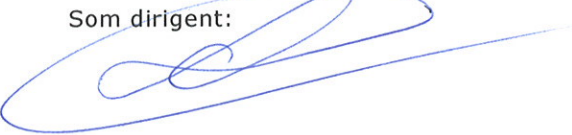
31.2 Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mail adresse til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændringer i sådanne oplysninger.

31.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den af et medlem oplyste e-mail adresse skal anses som fremkommet til medlemmet på afsendelsestidspunktet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens eventuelle hjemmeside eller intranet skal anses for korrekt fremlagt for Ejerforeningens medlemmer. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden eller intranet.

- 31.4 Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter skal ligeledes bekendtgøres ved opslag i hver enkelt opgang således, at beboere uden e-mail adresse kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.
- 31.5 Bestyrelsen er uanset pkt. 31.1 - 31.4 berettiget til at give meddelelser ved almindelig post eller aflevering i et medlems postkasse.
32. **PANTERET**
- 32.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som et medlem i øvrigt er eller måtte blive foreningen skyldig, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1 - 51 af matr.nr. 9no Virum By, Sorgenfri for DKK 30.000 skriver kroner tretitusinde 00/100.
- 32.2 Ejerforeningens generalforsamling kan med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter pkt. 13.1 beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder forhøjes så den stedse svarer til 1 års fællesudgifter med tillæg af 1 års a/c varme.
- 32.3 Pantessikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld.
- 32.4 Nærværende pantessikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til Ejerforeningen og den kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 32.5 Pantstiftelsen tjener Ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 32.6 I tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgelse mod et medlem i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskaber eller et af Ejerforeningens vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden således, at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 32.7 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstifteren har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende.
- 32.8 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at opkræve et rykkergebyr svarende til det til enhver tid gældende beløb en udlejer med hjemmel i lejelovgivningen kan opkræve en lejer ved for sen betaling.

København, den 26/3 2014

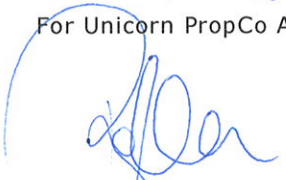
Som dirigent:



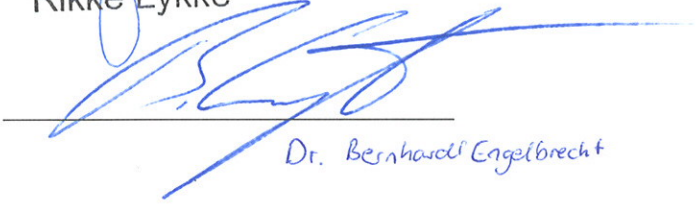
Undertegnede ejer af ejerlejlighed nr. 1 - 51 af matr.nr. 9no Virum By, Sorgenfri tiltræder herved foranstående vedtægter:

København, den 26/3 2014

For Unicorn PropCo ApS:



Rikke Lykke



Dr. Bernhard Engelbrecht