

209138-30

VEDTÆGTER

FOR

**EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN
SLANGERUPGADE 12A – 14A
3400 HILLERØD**

§ 1 - Navn og hjemsted

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Slangerupgade 12A – 14A.

Foreningens hjemsted er Hillerød.

§ 2 - Formål

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 11 b Hillerød Bygrunde, beliggende Slangerupgade 12A – 14A.

§ 3 - Ejerforeningens medlemmer og hæftelse for fællesudgifter m.v.

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

Ejere er forpligtet til medlemskab 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 retsanmærkning.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser med hensyn til fællesudgifter og varmeudgifter, uagtet sådanne forpligtelser er opstået i en tidligere ejers tid.

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

§ 4 - Ejerlejligheder og fordelingstal

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter det i ejerlejlighedsfortegnelsen anførte:

Ejerl.nr.	Beliggenhed Areal	Ford.tal	
1	14 A, st., dør 4	37	37/1067
2	14 A, st., dør 1	26	26/1067
3	12 A, st., dør 4	36	36/1067
4	12 A, st., dør 1	103	103/1067
5	12 A, st., dør 2	38	38/1067
6	12 A, st., dør 3	38	38/1067
7	14 A, st., dør 2	37	37/1067
8	14 A, st., dør 3	44	44/1067
9	14 A, 1., dør 4	37	37/1067
10	14 A, 1., dør 1	26	26/1067
11	12 A, 1., dør 5	36	36/1067

12	12 A, 1., dør 1	58	58/1067
13	12 A, 1., dør 2	40	40/1067
14	12 A, 1., dør 3	38	38/1067
15	12 A, 1., dør 4	38	38/1067
16	14 A, 1., dør 2	37	37/1067
17	14 A, 1., dør 3	44	44/1067
18	14 A, 2., dør 4	37	37/1067
19	14 A, 2., dør 1	26	26/1067
20	12 A, 2., dør 5	36	36/1067
21	12 A, 2., dør 1	58	58/1067
22	12 A, 2., dør 2	40	40/1067
23	12 A, 2., dør 3	38	38/1067
24	12 A, 2., dør 4	38	38/1067
25	14 A, 2., dør 2	37	37/1067
26	14 A, 2., dør 3	44	44/1067

1067/1067

§ 5 - Foreningens økonomi

Foreningen skal, bortset fra grundfond og eventuel driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut, dog skal det være administrator eller kasserer tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Foreningen kan ikke optage lån.

§ 6 - Budget

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Beløbet fordeles på de enkelte medlemmer i forhold til fordelingstal.

§ 7 - Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Til sikkerhed overfor ejerforeningen skal der på hver ejerlejlighed være tinglyst vedtægter pantstiftende for kr. 41.000,00. Såfremt vedtægterne ikke er tinglyst for kr. 41.000,00, skal disse forhøjes/tinglyses ved salg. Endvidere skal der ved salg af hver ejerlejlighed foretages debitorskifte af de tinglyste vedtægter. Panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og behæftelser.

§ 8 - Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Til bestridelse af større udgifter oprettes en grundfond. Hensættelsesbeløbet til grundfond andrager 10 % af sidste års samlede udgifter i henhold til ejerforeningsregnskabet.

Generalforsamlingen træffer beslutning om grundfondsmidlernes anvendelse.

Generalforsamlingen er berettiget til at vedtage, med simpelt flertal, at ovennævnte procent-sats for et enkelt år nedsættes.

§ 9 - Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse, bortset fra fornyelse af vinduer og altandøre i de enkelte ejerlejligheder, iværksættes af foreningen for dennes regning. Derudover er foreningen ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder. Udgifter til den indvendige vedligeholdelse som tapetsering, maling, vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt udstyr i lejligheden, herunder el-ledninger, el-kontakter, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer påhviler ejeren.

Vedligeholdelse og fornyelse af vinduer og altandøre påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Enhver udskiftning af vinduer og altandøre skal godkendes af bestyrelsen, og der må ikke monteres vinduer, der udseendemæssigt afviger fra de øvrige vinduer og altandøre i ejendommen. Udskiftning og vedligeholdelse af trappe- og loftsvinduer påhviler foreningen.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke. I beboelseslejlighederne må ikke drives erhverv uden samtykke fra bestyrelsen.

Medlemmer kan ikke modsætte sig, at ejendommen moderniseres, for så vidt angår varme, sanitetsforhold og varmt vand samt de dermed forbundne gener.

§ 10 - Forsømmelse af ejerlejlighed

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

Bestyrelsen er berettiget til, efter behørigt varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom bestyrelsen er berettiget til at kræve, at der gives adgang vedrørende udførelse af nødvendige reparationer eller lignende.

§ 11 - Misligholdelse af økonomiske og andre forpligtelser

Såfremt et medlem ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen, groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt eller gør sig skyldig i forhold, der efter lejelovens bestemmelser ville berettige ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen udstede påbud om, at ejeren eller lejereren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

§ 12 - Ordensregler m.v.

Ejeren og de personer, der har ophold i ejerens lejlighed, må nøje efterkomme gældende ordensregler, hvilket svarer til de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Det er forbudt at deponere affald af enhver art i kælderhalse og i cykelkældre.

Husdyrhold er som udgangspunkt ikke tilladt. Der kan dog i særlige tilfælde dispenseres for dette ved henvendelse til formanden/bestyrelsen. Såfremt husdyret er til gene for ejendommens beboere, skal det fjernes omgående.

Udlejes en lejlighed, er ejerlejlighedsejeren pligtig til at informere bestyrelsen om sin nye adresse samt lejerens navn, senest på datoen for lejemålets ikrafttræden.

Ved lejemålets ophør er ejerlejlighedsejeren ligeledes pligtig til at oplyse bestyrelsen herom samt navn på ny lejer.

Det påhviler ejerlejlighedsejeren at informere lejereren om husordenen, lejelovens bestemmelser samt om indholdet af nærværende vedtægter.

§ 13 - Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes en ny generalforsamling inden for 21 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§ 14 - Ordinær generalforsamling

Hvert år, inden udgangen af marts måned, afholdes ordinær generalforsamling, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af regnskabet med revisorpåtegning til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
5. Forelæggelse af budget for næste regnskabsår til godkendelse
6. Valg af bestyrelse og to suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Forhandlingerne på generalforsamlingen føres til referat, og referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 15 - Indkaldelse m.v.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 28 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag fra bestyrelse og medlemmer, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

§ 16 - Forslag

Ethvert medlem kan stille forslag til behandling på generalforsamlingen. Forslag skal være bestyrelsen i hænde senest en måned før generalforsamlingen.

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

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

§ 17 - Bestyrelsen

Bestyrelse og suppleanter vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og konstituerer sig selv. Valgbare til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 18 - Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af brandforsikring og sædvanlig grundejer- og husforsikring. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ejerforeningen tegnes af formanden for bestyrelsen plus et menigt bestyrelsesmedlem.

§ 19 - Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§ 20 - Regnskabsår

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 21 - Tinglysning af vedtægter

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommen matr.nr. 11 b Hillerød Bygrunde.

Nærværende vedtægter erstatter tidligere tinglyste vedtægter på ejendommen matr.nr. 11 b Hillerød Bygrunde, beliggende Slangerupgade 12A – 14A.

Påtaleberettigede er Ejerlejlighedsforeningen Slangstrupgade 12A – 14A ved dens bestyrelse.

De på ejendommen hvilende byrder, servitutter og pantehæftelser respekteres.

Dato:

Bestyrelsen:
