

Vedtægter for ejerforeningen Hveensvej 6-12

Navn og hjemsted:

§ 1.

Foreningens navn er:

Ejerforeningen "Hveensvej 6-12"

og foreningen har sit hjemsted Hveensvej 6-12.

Foreningens formål:

§ 2.

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 40 ejerlejligheder af matr.nr. 3621 Sundbyøster, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.

Alle ejere er forpligtede til at være medlemmer.

Såfremt én lejlighed ejes af flere personer, udøver disse i forening de en eneejer henholdsvis tilkommende og påhvilende rettigheder og forpligtelser.

Når en ejer afhænder sin lejlighed, udtræder han pr. overtagelsesdagen som medlem af foreningen, og den nye ejer af lejligheden indtræder samtidig som medlem.

Ved et sådant ejerskifte overgår alle de den tidligere ejer påhvilende forpligtelser og rettigheder, herunder også retten til anpart i en eventuel foreningsformue eller driftsoverskud til den ny ejer.

Den nye ejer hæfter for alle den tidligere ejer påhvilende forpligtelser overfor foreningen, herunder også for skyldige driftstilskud og varmebidrag m.m. hidrørende fra tiden før hans overtagelse af ejerlejligheden.

Overfor tredjemand hæfter medlemmerne solidarisk for foreningens forpligtelser. Kreditors krav skal altid gøres gældende mod foreningen ved dennes bestyrelse. Indbyrdes hæfter medlemmerne efter fordelingstal.

Udlejning skal godkendes af myndighederne og af ejerforeningens bestyrelse.

Generalforsamling:

§ 3.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af disse vedtægter, kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal, stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 4.

Den årlige generalforsamling afholdes senest den 31. marts.

Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden.

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 2) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
- 3) Drøftelse og beslutning af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 4) Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer.
- 5) Vag af mindst 2 suppleanter.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, jfr. § 12, stk. 3 om administrators særlige adgang til indkaldelse til ekstraordinære generalforsamling.

§ 5.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med et varsel på 14 dage. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Indkaldelsen sker med e-mail til den af det enkelte medlem oplyste e-mail adresse.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamling, skal fremgå af indkaldelsen.

Alle dokumenter, der skal behandles på generalforsamlingen, skal fremgå af foreningens hjemmeside senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 6.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 1. februar.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.

§7.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer og desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller samt myndige livsarvinger. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

§ 9.

Hvert andet år afgang for formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afdeler halvdelen hvert år. Afgangsskemaet bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og eller ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvælg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 10.

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold, et sådan møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.

Administrator har ret til at deltage i bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens – eller i hans forfald – næstformandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Tegningsret:

§ 11

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Administrator:

§ 12.

Den af ejerforeningen ansatte administrator udarbejder et driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling i revideret form.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, det påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Disse beløb opkræves månedsvi eller kvartalsvis forud efter bestyrelsen beslutning.

Såfremt større uforudsete udgifter indtræffer, kan administrator, med bestyrelsens samtykke opkræve et ekstra a conto beløb. Dersom bestyrelsen ikke vil godkende en sådan disposition, kan administrator indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Revision:

§ 13.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordr enhver oplysning som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de to tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab:

§ 14.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Sikkerhedsstillelse:

§ 15.

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte have eller få mod et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev, hvis hovedstol fastsættes til det største beløb, som realkreditinstitutterne til enhver tid respekterer uden særskilt påtegning med pant i ejerlejligheden.

Hvis hovedstolen for et ejerpantebrev, som allerede er oprettet, er lavere end et beløb, svarende til det i stk. 1 fastsatte beløb, skal ejerpantebrevets hovedstol forhøjes i overensstemmelse hermed ved førstkommande ejerskifte. Ved ejerskifte forstås enhver overgang af ejendomsretten til ejerlejligheden.

Ejerpantebrevet skal have bedst muligt prioritet og respekterer alene de ved udstedelsen tinglyste hæftelser og servitutter og sådanne servitutter, som det offentlige måtte forlange pålagt ejendommen eller ejerlejligheden, men skal have prioritet forud for al anden gæld, herunder prioritet forud for eventuelle lån, optaget i forbindelse med ejerskifte og eventuelle sælgerprioriteter, udstedet i forbindelse hermed.

Allonger til ejerpantebrevene udfærdiges af administrator, der er berettiget til at kræve et gebyr herfor.

Vedligeholdelse:

§ 16.

Den udvendige vedligeholdelse varetages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte lejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder el-ledninger, el-kontakter, vand- og gasledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, tillige med maling m.v. af installationer m.v. udskiftet for ejerforeningens regning, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Fællesudgift er endvidere vedligeholdelse af vandlåsene under gulvet, vedligeholdelse og udskiftning af radiatorer og ventiler.

Forsømmer en ejer sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af 2 – SKRIVER TO – måneder.

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder, der skal foretages, Ved større udvendige vedligeholdelsesarbejder eller fornyelser er bestyrelsen forpligtet til at indhente to skriftlige underhåndsbud eller lade afholde licitation.

Den enkelte ejerlejlighedsejer må ikke i sin ejerlejlighed foretage sådanne indvendige forandringer og installationer, som svækker ejendommens bærende konstruktioner eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige lejlighedsejere.

Medfører arbejder udført af en ejer i dennes ejerlejlighed forøgelse af de fællesudgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende ejerlejlighedsejer at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter.

Beløb, der ved årsregnskabet afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens udvendige vedligeholdelse, overføres til næste årsregnskab.

Husorden:

§ 17.

Bestyrelsen skal i forbindelse med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovgivningens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller et af dennes medlemmer kan bestyrelsen pålægge ham - eller hans lejer – at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv. Såfremt en ejer – eller dennes lejer – er til gene og ulempe for de øvrige beboere, i øvrigt jf. foreningens husorden, og denne på trods af fremsendt påkrav ikke ophører med dette, kan ejerforeningens bestyrelse træffe beslutning om, at pålægge vedkommende en pengebøde pr. tilfælde af overtrædelse af husorden. Pengebødens størrelse fastsættes årligt på den ordinære generalforsamling.

Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, føre rør igennem, eller opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 3621 Sundbyøster, ejerlejlighederne nr. 1-40.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder, henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Nærværende vedtægter er tinglyst under dato/løbenummer 18.05.1993-30607-01, og senest påtegnet den 22. maj 2014 i forbindelse med tillæg til vedtægter samt vedtægtsændring lyst under dato/løbenummer 20.09.2016-1007643106.