

J. nr. 10003450 UT/bj

Udkast nr. 8 til Vedtægt

for

Ejerforeningen Gadevang

Denne erstatter alle tidligere versioner.

15. juni 2013

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Gadevang

Denne erstatter alle tidligere versioner.

§ 1

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1.1. Ejerforeningens navn er "EJERFORENINGEN GADEVANG".
Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lovgivningen.
- 1.2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom, herunder aktivitetscenter, svømmehal, garagekældre og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen. Tinglyst adgang medfører obligatorisk medlemskab. Udtræden af foreningen sker ved salg af ejerlejligheden og medlemmets forpligtelser over for ejerforeningen ophører, når eventuelle restancer og andre forpligtelser over for ejerforeningen er berigtiget.
- 1.3 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere personer, har de tilsammen de rettigheder og forpligtelser, som eneejer har.

- 1.4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter det enkelte medlem i forhold til det for ejerlejligheden gældende tinglyste fordelingstal. En ny ejer, som ved tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i ejerforeningen indtræder som medlem, hæfter for alle den tidligere ejer påhvilende forpligtelser over for foreningen, herunder også for skyldige fællesudgifter, varmebidrag, vandbidrag m.m. hidrørende fra tiden før hans overtagelse af ejerlejligheden.
- 1.5. Det for enhver ejerlejlighed gældende fordelingstal fremgår af særskilt anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder, som er tinglyst på ejendommen.
- 1.6. Ved hvert ejerskifte overgår alle den tidligere ejers påhvilende forpligtelser og rettigheder, herunder også retten til anpart i eventuel foreningsformue eller driftsoverskud til den nye ejer. Et udtrædende medlem kan ikke fordre nogen del af foreningsformuen eller lignende udbetalt.
- 1.7. En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur. Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtigelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag. Altaner og terrasser betegnes som fællesarealer, og ejeren af lejligheden har brugsret og vedligeholdelsespligt over for disse.

§ 2

Generalforsamling

- 2.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

- 2.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Beslutninger vedrørende tv/radio træffes ved stemmeflerhed efter antal lejligheder.
- 2.4. 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 otte uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3

Ordinær generalforsamling

- 3.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af september måned. Dagsorden 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 medlemmer til bestyrelsen.
 - 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 8) Valg af revisor.
 - 9) Eventuelt.

- 3.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst to ugers og højst otte ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen.
- 3.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4

Forslag

- 4.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 4.2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. august. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal fremgå af generalforsamlingsindkaldelsen, jfr. § 3.3.

§ 5

Ekstraordinær generalforsamling

- 5.1. 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
 - når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 5.2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst to ugers varsel.

- 5.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 6

Stemmeret og fuldmagt

- 6.1. Ethvert medlem har stemmeret.
- 6.2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.
- 6.3. Et medlem kan højst afgive tre stemmer i henhold til fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7

Dirigent og referat

- 7.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 7.2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og offentliggøres senest fire uger efter generalforsamlingen.

§ 8

Bestyrelsens medlemmer

- 8.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af fem medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Desuden vælges to-fem suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.
- 8.2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år, således at der på lige år vælges tre medlemmer til bestyrelsen og på ulige år to medlemmer. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 8.3. Ved bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejdet i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant midlertidigt i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af manglende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden udtræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 8.4. Bestyrelsen fastsætter selv forretningsordnen for udførelsen af sit erhverv.

§ 9

Bestyrelsens pligter

- 9.1. Bestyrelsens har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 9.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring,

kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

9.3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jfr. § 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 vedligeholdelsesplan for ejendommen.

9.4. Bestyrelsen udarbejder ordensregler, indeholdende husorden, reglementer vedr. P-kældre, aktivitetscenter, vinduesvedligeholdelse, udlejning og regulativ vedr. vand/varme m.v., som efterfølgende fremlægges til godkendelse af generalforsamlingen.

Ordensreglerne samles i et boligreglement. Ændringer og tilføjelser bekendtgøres løbende.

9.5. Bestyrelsesmøder afholdes når bestyrelsen finder behov for dette. Ekstraordinært bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

9.6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

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

- 9.8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 9.9. Ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10

Drift

- 10.1. Den daglige drift af foreningen varetages af en af bestyrelsen ansat inspektør.
- 10.2. Inspektøren har det daglige ansvar for foreningens personale, kontakt til håndværkere, leverandører til foreningen og at foreningens budget overholdelse.
- 10.3. Inspektøren deltager på møde med bestyrelsen når dette ønskes, og rapporterer til fulde om den daglige drift til bestyrelsen.

§ 11

Administration

- 11.1. Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift.
- 11.2. Administrator skal besidde de fornødne kvalifikationer og være bestallingshavende advokat eller medlem af Ejendomsforeningen Danmark. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 12

Tegningsret

- 12.1. Ejerforeningen tegnes af to medlemmer af bestyrelsen, hvoraf den ene skal være formanden eller næstformanden.

§ 13

Fællesudgifter m.v.

- 13.1. I overensstemmelse med ejerlejlighedslovgivningen afholdes alle foreningens fællesudgifter af ejerlejlighedsejerne forholdsvis i henhold til de tinglyste fordelingstal.
- 13.2. Dog skal ejendommens el-udgifter for udebelysning og belysning af fællesrum og vedligeholdelse heraf pålignes de enkelte lejligheder i forhold til lejlighedernes boligareal. Udgifter til vand- og varmeforbrug fordeles i henhold til regulativ herom.
- 13.3. Alle anlægs- og driftsudgifter vedrørende fælles medienetværk, herunder TV/radio m.v., afholdes ligeligt med 1/1073 for hver ejerlejlighed uanset fordelingstal eller lejlighedens areal.

§ 14

Revision

- 14.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 14.2. Foreningens revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 14.3. Foreningens revisor må ikke være medlem af ejerforeningen.
- 14.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 15

Årsregnskab

- 15.1. Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni.
- 15.2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 15.3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 15.4. Der udarbejdes særskilt regnskab for de ejerlejlighedsejere, der har brugsret over en parkeringsplads i P-kælder. I regnskabet indgår alle udgifter vedr. renholdelse, afstribning, modernisering, lettere vedligeholdelse samt daglig drift, idet disse udgifter fordeles ligeligt mellem de brugsberettigede ejere.

§ 16

Vedligeholdelse

- 16.1. Den til enhver tid værende lejlighedsejer har ansvaret for den indvendige fornyelse og vedligeholdelse af det areal, der er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør og afgrænset af lejlighedens ydermure.

Ejerens fornyelses- og vedligeholdelsespligt omfatter

- Alm. Vedligeholdelse så som hvidtning, maling og tapetsering
- Gulvbelægning, gulvbrætter, loftspuds, indvendige døre og egne dørlåse

- Ejerlejlighedens udstyr, herunder elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer og radiatorventiler
- Fælles forsyningsledninger og fælles installationer efter disse forgreninger i ejerlejligheden.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for andre lejlighedsejere. Lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedens tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet.

16.2. Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige fornyelse og vedligeholdelse, som omfatter

- De bygningsdele, som ikke i henhold til § 16.1. er omfattet af den enkelte ejerlejlighedsejers ansvar, herunder murværk, døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, trappeopgange samt altaner og blomsterkummer
- Fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses forgreninger i de enkelte ejerlejligheder, herunder brugsvandsrør, varmerør, forsyningsrør, afløbsrør, faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger
- Fællesarealer.

16.3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

16.4. Enhver lejlighedsejer er pligtig til at give de af ejendomsinspektøren anviste håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til

reparationer, vedligeholdelse m.v.

- 16.5. Det er ikke tilladt for lejlighedsejerne at
 - Foretages ændringer, reparationer eller fornyelse af murværk på ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduer og døre mod fællesarealer.
 - Opsætte antenner/tallerkenparaboler, skilte, reklamer m.m. på ejendommens facader, på altaner og terrasser og andre fællesarealer.
- 16.6. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, 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 ejerens regning og om fornødent søge sig fyldestgjort i medfør af foreningens panteret.
- 16.7. Hvis der er monteret en overdækket terrasse, overgår vedligeholdelsespligten af vinduer og terrassedør til den enkelte ejer. Til gengæld overtager ejerforeningen ansvaret for maling af den del af murvingerne, der befinder sig udenfor glasoverdækningen i lejligheder med overdækkede terrasser.
- 16.8. Den udvendige vedligeholdelse af døre samt vinduer "uden oplukning" påhviler ejerforeningen. Den indvendige vedligeholdelse af de lodrette og vandrette trærammer samt vinduernes kanter påhviler ejeren.
- 16.9. Terrasegulvet på 3. sal må ikke fjernes eller laves om. Gulvet må kun skiftes af ejerforeningen. Alle skader på gulv og membran skal indberettes til kontoret.
- 16.10. Belægningen på terrasserne i stueetagen, første og anden sal må ikke gennem-brydes med søm, skruer, boring eller på anden måde, uanset om der er udestu-

er eller ej. Enhver belægning skal skriftligt godkendes af ejerforeningen. Opstår der skader som følge af brud på reglementet er ejeren erstatningspligtig.

§ 17

Udlejning

- 17.1. Ved udlejning eller udlån, herunder at lejligheden stilles til brug for andre end ejeren, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse fremsende kopi af lejekontrakten til ejerforeningens administration. Ejeren skal påse, at et særligt tillæg, udfærdiget af ejerforeningen, underskrives og godkendes af lejer.
- 17.2. Udlejning til en ubestemt personkreds er ikke tilladt.
- 17.3. Den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer er pligtig til i forbindelse med hvert salg/køb, udlejning eller udlån at indbetale et gebyr på kr. 2.000 til ejerforeningens grundfond. Gebyrets størrelse kan ændres af en generalforsamling.
- 17.4. Udlejning af enkelte værelser eller hele lejligheder må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed end 2 gange antallet af opholdsrum. Lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 17.5. Ved udlejning frasiger udlejer sig al ret til foreningens faciliteter, så længe udlejer ikke selv bor i Gadevang.

§ 18

Husorden

- 18.1. Enhver beboer har pligt til at gennemlæse og følge den gældende husorden.

§ 19

Grundfond

- 19.1. Ved ejerskifte betales der kr. 2.000,- til grundfonden. Beløbet kan ændres af en generalforsamlings flertal. Ved udlejning se punkt 16.3.
- 19.2. Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved fornyelsen af anlæg, uforudsete hændelser mv.

§ 20

Sikkerhedsstillelse

- 20.1. Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed at påse, at ejerforeningen har sikkerhed i pågældende ejerlejlighed med ejerpantebrev på henholdsvis 10.000 kr. for ejerlejligheder under 100 m² og kr. 15.000 for ejerlejligheder over 100 m². Ejerpantebreve er udstedt og underpantsat til ejerforeningen til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på den til enhver tid værende ejer af pågældende ejerlejlighed. Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet forud for al andet i ejerlejligheden påhvilende pantegæld.
- 20.2. Udover førnævnte sikkerhedsstillelse skal den til enhver tid værende ejer foranledige, at der ved første ejerskifte efter den 24.9.2011 sker forhøjelse af det under stk. 1 nævnte ejerpantebrev med kr. 25.000 til henholdsvis kr. 35.000 og kr. 40.000 til dækning af ethvert krav, som anført under stk. 1.

- 20.3. Panteretten efter stk. 1 og stk. 2 respekterer ingen foranstående pantehæftelser men respekterer alene de byrder og servitutter, der påhviler den enkelte ejerlejlighed på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
- 20.4. Ved ethvert ejerskifte påhviler det den til enhver tid værende ejer at sørge for, at ny ejer indtræder som pantedeblitor vedrørende førnævnte ejerpantebrev. Det påhviler ny ejer inden 30 dage efter overtagelsesdatoen til ejerforeningens administrator at fremsende dokumentation i form af tinglysningssvar, hvorefter ny ejer er indtrådt som debitor i henhold til ovenstående ejerpantebrev. Alle omkostninger i forbindelse med forhøjelsespåtegning i.h.t. stk. 2, tinglysning og overtagelse af forpligtelse i.h.t. ejerpantebrevet, afholdes af den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden.

§ 21

Tinglysning

- 21.1. Nærværende dokument begæres lyst servitutstiftende på lejlighederne nr. 1-.... af matr.nr.

Samtidig hermed ophæves tidligere tinglyst vedtægt, medens tinglysning af nærværende vedtægt ingen indflydelse har på allerede tinglyste ejerpantebrev, der forbliver uændrede tinglyst som pantehæftelse i respektive ejerlejligheder.

Med hensyn til de ejendommen allerede påhvillende pantehæftelser, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægt er Ejerforeningen Gadevang ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamling den

I bestyrelsen: