

V E D T Æ G T E R

For Ejerforeningen matr.nr. 1z Birkerød

Navn og hjemsted

§ 1.

Foreningens navn er: "Ejerforeningen matr.nr. 1z Birkerød", og dens hjemsted er administrators kontoradresse.

Foreningens formål:

§ 2.

Foreningens formål er at varetage de fællesanliggender, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.

Foreningen skal, bortset fra grundfonden, jf. nedenfor, og eventuel driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag til at bestride ejendommens fællesudgifter. Bidrag til grundfonden, der betales med lige store beløb pr. fordelingstalsandel vedtages på en generalforsamling, der ligeledes kan vedtage indstilling af betaling til grundfonden, når dennes størrelse skønnes tilstrækkelig til imødegåelse af de udgifter, den har til formål at dække.

Grundfonden kan dog højst svare til det seneste års regnskabs udgifter – dog kan der ikke vedtages en nedsættelse med tilbagebetaling til følge.

Grundfondens midler skal anvendes til udskiftning, vedligeholdelse og/eller nyanskaffelse af ejendommens faste anlæg, maskiner og lignende, men kan også anvendes til finansiering af den løbende drift. I sidstnævnte tilfælde skal fonden dog reableres i forbindelse med afregning af fællesudgifter for det afsluttende regnskabsår.

Eventuelle renter af grundfonden indgår i foreningens drift. Et medlem kan ikke disponere over sin andel i grundfonden. Ved salg eller overdragelse af en ejerlejlighed overgår andelen til den ny køber.

Medlemmer

§ 3.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de ni ejerlejligheder af matr.nr. 1z Birkerød by, Birkerød.

Der er pligt til at være medlem, og medlemspligten indtræder på den dato, der i slutsedlen og/eller skødet er angivet som overtagelsesdato.

Et indtrædende medlem er pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen.

En tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den ny ejer retsgyldigt er indtrådt. Han udtræder af foreningen uden krav på refusion af bidrag eller udbetaling af andel af foreningens formue.

Hæftelse

§ 4.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningen. Medlemmerne hæfter subsidiært i forhold hertil.

Medlemmernes hæftelse er personlig og pro rata efter fordelingstal. Et medlem frigøres for disse forpligtelser, for så vidt hans lejlighed overdrages, og det nye medlem retsgyldigt er indtrådt (jf. § 3).

Generalforsamling

§ 5.

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. Ejerlejlighed nr. 1 har en stemmeandel på 4 og lejlighed nr. 2 og 3 hver en stemmeandel på 1, og hver af de enkelte beboelseslejligheder har 1 stemmeandel pr. lejlighed.

I tilfælde af stemmelighed kan bestyrelsen forlange omvalg. Skulle der fortsat ved et sådant omvalg være stemmelighed, kan ethvert medlem kræve beslutningen indbragt for en voldgiftsret, hvoraf ejerne af ejerlejlighed nr. 1, 2, og 3 udpeger én voldgiftsmand, mens ejerne af ejerlejlighederne 4-9 udpeger én voldgiftsmand. Voldgiftsmændene skal være valgt inden 1 måned efter, at beslutningen om voldgift er truffet. Hvis en af parterne ikke har udpeget en voldgiftsmand inden denne tidsfrist, har den anden part ret til at vælge begge voldgiftsmænd.

Opmanden udpeges af Advokatrådet. I tilfælde af stemmelighed er opmandens stemme afgørende. Voldgiftsretten fastsætter selv sin procedure og af-gør selv spørgsmålet om sagens omkostninger. Voldgiftsrettens kendelse er endelig.

Generalforsamlingen kan ikke mod nogen erhvervslejligheds stemmer vedtage bestemmelser og dispositioner, der alene eller hovedsagelig har virkning for erhvervslejlighederne. Tilsvarende bestemmes ved afstemning om spørgsmål, der alene eller væsentligst har virkning for beboelsesejerlejlighederne, at erhvervslejlighederne ikke kan stemme.

Til beslutning 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 stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Uanset foranstående kan erhvervsejerlejlighederne forlange, at loftarealet over den sydlige del af ejerforeningens ejendom, der udelukkende benyttes af ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3 og gårdarealet mellem ovennævnte del af ejerforeningens ejendom og Stationsvej, udstykkes som en eller flere selvstændige ejerlejligheder inden for ejerforeningen og sælges til 3.mand med henblik på byggeri på arealerne. Boligejerlejlighederne deltager ikke i udstyknings- og salgsomkostninger, der alene udredes af erhvervsejerlejlighederne. Salgssummen ved salg af ovennævnte arealer tilfalder alene erhvervsejerlejlighederne. Boligejerlejlighederne er forpligtet til at tiltræde og underskrive alle fornødne dokumenter til udstykning og salg af de ovenfor nævnte arealer som en eller flere selvstændige ejerlejligheder inden for ejerforeningen, ligesom boligejerlejlighederne er forpligtet til at medvirke til relaxsation af pant tinglyst på de enkelte boligejerlejligheder. Erhvervsejerlejlighederne og boligejerlejlighederne er forpligtet til at tiltræde reviderede fordelingstal, således at de nye ejerlejligheder tildeles fordelingstal svarende til deres etageareal.

Såfremt ejerlejlighed 1, 2 eller 3 ønsker at etablere offentlige parkeringspladser for personvogne ved Stationsvej 8 A-F, skal ejerforeningen uden vederlag stille arealet øst for den sydlige del mellem varegården og indkørsel til p-kælder, i alt ca. 140

m², til rådighed herfor. På nævnte areal må der max. etableres 10 parkeringspladser, hvoraf en eller flere kan konverteres til rampe/trappe til nyetableret gennemgang til Hovedgaden. Det resterende areal skal beplantes på en sådan måde, at det grønne præg bevares. Der skal fortsat kunne opstilles fem affaldsstativer. Udgifterne til etablering afholdes alene af de(n) ejerlejligheder, der har ønsket at etablere parkeringspladserne.

§ 6.

Den årlige generalforsamling afholdes hvert år inden udløbet af oktober måned.

Det reviderede regnskab samt forslag til budget skal foreligge så betids, at de kan vedlægges indkaldelsen til generalforsamlingen.

Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget,
- 4 Indkomne forslag
- 5 Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- 6 Valg af suppleant.
- 7 Valg af revisor
- 8 Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 7.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt – hvis muligt digitalt - af bestyrelsen eller administrator med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og vedlægges denne som bilag.

§ 8.

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 til administrator 8 dage før afholdelse af den ordinære

generalforsamling bortset fra forslag, der kræver kvalificeret flertal. Disse skal være indgivet senest den 1. august. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.

§ 9.

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

Bestyrelsen

§ 10.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af tre medlemmer

Valgbar til bestyrelse og suppleant er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Såfremt et medlem er en forening eller et aktieselskab, er et bestyrelsesmedlem i eller en person med dokumenteret ansættelsesforhold hos foreningen/aktieselskabet valgbar. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Såfremt ejeren af ejerlejlighed nr. 1 ønsker at besætte en bestyrelsespost, har ejeren krav på dette under forudsætning af, at ejerlejlighederne nr. 2-9 er repræsenteret ved to bestyrelsesmedlemmer.

§ 11.

Af bestyrelsens medlemmer afgår efter tur, to i ulige år og en i lige år. Suppleanten er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted jf. dog § 10 om ejerlejlighed nr. 1's ret til at besætte én bestyrelsespost.

I tilfælde af et bestyrelsesmedlems afgang indtræder suppleanten automatisk i bestyrelsen. Findes ingen suppleant indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 12.

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen, og der indgås med denne en administrationsaftale, 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 sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse og inden for normal kontortid.

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og et yderligere medlem af bestyrelsen er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens 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

§ 13.

Ejerforeningen forpligtes ved underskift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Bestyrelsen overdrager administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Administration

§ 14.

Administrator udarbejder i samarbejde med bestyrelsen et driftsbudget over foreningens fællesudgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling.

§ 15.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, det påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifter på basis af fordelingstal, jf. om vedligeholdelse § 19 og om el-, varme- og vandforbrug samt renovation § 23. Disse beløb opkræves månedsvis eller kvartalsvis forud efter beslutning af bestyrelsen.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne.

Revision

§ 16

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

Revisor fungerer, indtil generalforsamlingen vælger ny revisor. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange 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 førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab

§ 17.

Foreningens regnskabsår er 1. juli til 30. juni i det følgende år.

Sikkerhedsstillelse

§ 18.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden, stort kr. 200.000 for ejerlejlighed nr. 1, stort kr. 20.000 i hver af ejerlejlighederne 2 og 3 og stort kr. 10.000 i hver af ejerlejlighederne 4-9 incl. Ved ejerskifte forhøjes ejerpantebrevet så det mindst svarer til $\frac{3}{4}$ års totale bidrag incl. varme til ejerforeningen, i beboelsesejerlejlighederne dog max. det beløb, som kreditinstitutionerne til enhver tid godkender som foranstående pant. Ejerpantebrevet skal have første prioritets panteret.

Ejerpantebrevene skal underpantsettes til ejerforeningen. Bestyrelsen er bemyndiget til at underpantsette ejerpantebrevet til sikkerhed for et lån i pengeinstitut, som bestyrelsen måtte optage af likviditetsmæssige årsager. Bestyrelsen kan til enhver tid bestemme forhøjelse af ejerpantebrevene, når dette skønnes fornødent af hensyn til ejerforeningens sikkerhed.

Vedligeholdelse

§ 19.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse, som fornyelse af gulve, træværk, murværk i vægge mellem to ejerlejligheder eller skillerum, puds, interne elektriskesanitære- og varmeinstallationer, vandhaner og interne rør m.v.

Endvidere påhviler vedligeholdelse af udvendigt træværk, herunder maling af døre og vinduer, den enkelte ejer. Af hensyn til bevaring af ejendommens ensartede præg må det oprindelige farvevalg på det udvendige træværk ikke ændres uden bestyrelsens samtykke.

De ud for ejerlejlighederne 4-9 etablerede afskærmningshegn af trykimprægneret træ skal stedse bevares i samme materiale og males i samme farve efter bestyrelsens bestemmelser. Overdækning af heromhandlede regninger ud for den enkelte lejlighed er ikke tilladt.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem det til foreningen håndpantssatte ejerpantebrev.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænser, hvoraf fremhæves ejendommens grund, herunder p-arealer, fundament, ydermure, mure imod fællesrum bortset fra maling og tapet, tage, kælder- og pulterrum, trapper, etageadskillelse, varmerør, varmeanlæg, faldstammer, nedstyrtningskakker, aftrækskanaler, hovedledninger og fælles antenneanlæg. Ejeren af erhvervslejlighederne nr. 1, 2 og 3 har ret til at opsætte egne reklameskilte på deres ejerlejligheder i det omfang, myndighederne tillader det, alt under tilbørlig hensyntagen til at lysreklamer ikke generer ejerlejlighedsbeboerne.

Udgifterne til den fælles vedligeholdelse fordeles

forholdsmæssigt mellem ejerne af ejerlejlighederne i forhold til fordelingstallene.

Dog bestemmes, at udgifterne til ren- og vedligeholdelse af ejendommens P-kælder fordeles med 80% af ejerlejlighederne 1,2 og 3 og 20% på ejerlejlighederne 4-9 incl. Inden for hver gruppe fordeles efter fordelingstal.

Ordensregler for lejlighederne 4-9 incl.

§ 20.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i lejlighederne, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Er der intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden. Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden er tilladt, dog kan bestyrelsen forlange husdyr fjernet, som er til gene for de øvrige beboere.

Ingen ejerlejlighedsejere må udleje sin lejlighed uden samtykke fra foreningens bestyrelse. Tilladelse til udlejning kan ikke nægtes, såfremt den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden stiller bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed for, at ejerlejlighedens andel i fællesudgifterne vil blive betalt ved forfald og inden for den periode, for hvilken lejemålet indgås, samt under den yderligere forudsætning, at lejemålet lovligt indgås tidsbegrænset.

I tilfælde af udlejning af ejerlejligheden i dens helhed har foreningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejereren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med tre måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort pantkøber.

Den pågældende lejlighedsejer, der udlejer sin lejlighed, må foranledige, at de herom handlede bestemmelser optages i lejekontrakten.

Efterkommes foranstående bestemmelser ikke, kan bestyrelsen foranledige, at lejereren bliver udsat af lejligheden.

Misligholdelse

§ 21.

Misligholder et medlem sine forpligtelser over for foreningen eller for fællesskabet ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen efter given påmindelse i gentagelsestilfælde forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Det misligholdende medlem er da berettiget til at sælge lejligheden.

Spørgsmål om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed kan ikke forelægges domstolene, man kan af vedkommende begæres forelagt en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd udmeldt af Grundejernes Landsforbud, som skal have særlig kendskab til ejerlejlighedsinstituttet. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten. Voldgiftsretten fastsætter selv sin procedure og afgør selv spørgsmål om sagens omkostninger.

Forsikringer

§ 22.

Administrator og bestyrelsen skal påse, at der for ejendommen tegnes fælles brandforsikring og kombineret hus- og grundejerforsikring, fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og ejendommens fællesanlæg. Forsikringerne kan ikke opsiges af de enkelte ejerlejlighedsejere. El-, vand- og varmemeforbrug samt renovation

§ 23.

De enkelte ejerlejligheders elforbrug måles særskilt og afregnes direkte til el-forsyningen, bortset fra måler for ejendommens fællesforbrug, omfattende lys i p-kælder, lys på trapper, el-tavlerum i kælder, lys på altangang, strøm til pumpebrønde, styrespænding til boilerrum, el-opvarmning af koldtvandsrør samt tavle til boilerrum. Udgifterne til anførte fælles elforbrug fordeles efter fordelingstal.

Koldtvandforbruget afgøres på basis af aflæsning af hoved og bimåler. Den beboelsesejerlejlighederne herefter påhvilende udgift til vandforbrug deles med 1/6 til hver lejlighed.

Forbruget af varme og varmt vand opgøres og fordeles på grundlag af aflæsninger af hoved- og bimålere samt anerkendte regler og fordelingstal. Varmeregnskabet udarbejdes af et anerkendt varmeteknisk firma. Regnskabsår for varmeregnskabet er det samme som for forsyningsselskabet. Evt. reguleringer erlægges senest 14 dage efter, at administrator har afkrævet sådanne. Udgiften til renovation følger kommunens regulativ. Ejerforeningen er forpligtet til at være momsregistreret, for så vidt angår de i denne § anførte udgiftsarter.

Medadministrationsudgifter i forbindelse hermed betales alene af erhvervsejerne. Inden for denne gruppe fordeles efter varmeforbrug.

Parkeringspladser

§ 24.

Ejerne af beboelseslejlighederne nr. 4-9 incl. disponerer i henhold til tinglyst deklaration over seks parkeringspladser i parkeringskælderen. Indehaverne af ejerlejlighederne 1-3 incl. eller disses personale har ikke ret til at benytte p-kælderen i forretningstiden.

Tinglysning

§ 25.

Nærværende vedtægter for ejerforeningen begæres tinglyst som servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 1z Birkerød by, Birkerød som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dens bestyrelse.

§ 26

Nærværende reviderede vedtægter træder i kraft den 1. juli 2014, forudsat at disse er tinglyste.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som vedtaget den 12/2 1981, tinglyst den 19/2 1981, med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 24/1 1989 og den 28. oktober 2013.