

34.
1.200-

Matr. nr. 52 a Birkerød by, Birkerød
Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.

Anmelder:
Statsaut.ejendomsmægler MDE
Kirsten H. Sørensen
Ribegade 1
2100 København Ø.

klw. generalforsamling afskr.

STEMPELMÆRKE
RETEN I
HØRSHOLM

BLIK OVLIDET MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS TÅBESKIDTROLAPPARAT

N 067115

08.10.97 10:33
0001200.00
079259 SH 02

Vedtægter

§ 1.

Navn, hjemsted og formål:

Foreningens navn er "Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen matr. nr. 52 a, Birkerød By, Birkerød", og dens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 52 a Birkerød by, Birkerød, beliggende Hovedgaden 49, Stiholmsvej 1-3, 3460 Birkerød og varetage medlemmernes fællesinteresser, og derunder sørge for ro og orden opretholdes i ejendommen og at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

§ 2.

Medlemmer:

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere. Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen bortfalder medlemspligten. Medlemspligten indtræder, når skødet på ejerlejligheden er tinglyst (såvel betinget som endeligt) uden andre præjudicerende retsanmærkninger end anmærkninger om, at de i ejendommens indestående lån ikke er opdelt. Medlemspligten indtræder med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag. En tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden andre præjudicerende retsanmærkninger end foran anført.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal.

§ 3.

Bidrag til og hæftelser for fællesudgifter:

For foreningens forpligtelser hæfter foreningen.

Medlemmerne hæfter subsidiært i forhold hertil. Medlemmerne hæfter personligt principalt pro rata efter fordelingstal subsidiært solidarisk.

Til dækning af de foreningen påløbende fællesudgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

I tilfælde af store, uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstra ydelser.

Til sikkerhed for betaling af dette bidrag, og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen. Ejerpantebrevet gives foreningen i håndpant. Ejerpantebrevets størrelse skal svare til mindst det pågældende medlems årlige andel i foreningens fællesudgifter.

Ejerpantebrevet kan ved generalforsamlingsbeslutning kræves forhøjet, såfremt dette måtte skønnes nødvendigt for at det kan give fornøden sikkerhed for foreningens krav.

§ 4.

Varmeregnskabet:

Samtlige udgifter til centralvarmeanlæggets drift, herunder opvarmning af alle fællesrum, vand- og el-forbrug, kanal- og skorstensrensning, udgifter til reparation af varmeanlægget, herunder udskiftning af de enkelte dele, udgifter til varmeregnskabet, herunder administration og aflæsning af målere, pålignes forholdsmæssigt samtlige ejere.

Fordelingen sker på grundlag af en beregning, udarbejdet i overensstemmelse med lejelovgivningens principper for udarbejdelse af varmeregnskab.

Til dækning af de i denne henseende nævnte udgifter opkræves af hver ejer en fast månedlig afgift, hvis størrelse af bestyrelsen kan reguleres på grundlag af sidste års varmeregnskab.

§ 5.

Forsikringer:

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejer- og glasforsikring m.m. er fælles for samtlige ejerlejlighederne i ejendommen, og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsejer, men kun af foreningen som sådan.

§ 6.

Benyttelse:

Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere samt ændres i henhold til tinglyst brug, uden godkendelse af generalforsamlingen.

§ 7.

Udlejning af ejerlejligheder:

Såfremt en ejer af en ejerlejlighed måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed, skal han gøre dette ved en af Boligministeriet godkendt lejekontraksformularer. De enkelte ejeres forpligtelser ved benyttelse af deres lejligheder m.v. er nærmere fastlagt ved en for ejendommen gældende husorden, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning på generalforsamlingen. Benyttelsen skal udøves i overensstemmelse med de i lejelovgivningen gældende regler for udlejning af ejerlejligheder.

Såfremt en lejer overtræder ejendommens husordenen, eller iøvrigt misligholder sine forpligtelser over for foreningen eller dennes medlemmer, er ejeren erstatningspligtig og forpligtet at ophæve sin lejeaftale.

§ 8.

Vedligeholdelse:

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen påhviler foreningen.

Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, lade opsætte reklamer m.m. uden bestyrelsens tilladelse.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler ejeren, der er pligtig stedse af holde sin lejlighed vel vedligeholdt. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et angivet pålæg inden for en frist af 2. måneder.

Indvendig vedligeholdelse omfatter, udover maling, hvidtning og tapetsering, fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, varmeledninger, vandhaner og sanitære installationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod vedligeholdelse af fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger for fælles installationer uden for de enkelte lejligheder påhviler foreningen.

§ 9.

Generalforsamlingen:

Generalforsamlingen er foreningens 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. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt.

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg og /eller pantsætning af disse kræves, at mindst to tredjedele af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst to tredjedele af disse stemmer. Er det afgivne tal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå to tredjedele af disse stemmer, er det bortfaldet. Er to tredjedele af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med to tredjedele af disse stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingstal, uden hensyn til hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Fuldmagt til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i Birkerød efter bestyrelses bestemmelse.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års april måned.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel. Meddelelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden. Samtidig vedlægges årsregnskabet, forsynet med påtegning af revisionen. Bestyrelses forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

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 bestyrelsen, senest 8 dage før generalforsamlingen, der straks advisere om indkomne forslag.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent/referent
2. Aflæggelse af beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år, og fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator.
8. Forslag til behandling
9. Eventuelt.

Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivning.

Referat fra generalforsamling underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

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

§ 10.

Bestyrelsen:

Foreningen ledes af en bestyrelse på 3 medlemmer.

Bestyrelsen vælger selv af sin midte en formand. Bestyrelsesmøde afholdes når eet af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

Hvert andet år afgår formanden. Bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end tre, skal bestyrelsen snarest supplere sig med den for det afgåede medlem valgte suppleant, således at antallet stadig andrager tre. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil førstkommende ordinær generalforsamling. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder vedligeholdelse.

§ 11.

Tegningsret:

Foreningen tegnes af formanden i forening med et af de øvrige medlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.

§ 12.

Administration:

Generalforsamlingen ansætter en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person.

§ 13.

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for 1 år ad gangen. genvalg kan finde sted.

Revisor skal udarbejde revisionsprotokollat.

Årsregnskabet skal underskrives af såvel administrator som af bestyrelsen.

§ 14.

Foreningens ophør:

I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

Nærværende vedtægter, der uden yderligere påtegning til enhver tid respekterer størst mulige offentlige lån eller tilsvarende sparekasselån og andre offentlige lån med statutmæssige forpligtelser, vil være at tinglyse på ejendommen matr. nr. 52 a Birkerød by, Birkerød, ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Birkerød, den 30/9 1997

Som bestyrelse for Ejerforeningen
natr. nr. 52 a, Birkerød by, Birkerød.



Frank Dyrkov




Erik Sørensen



Kim Brynnum

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

NAVN: 
STILLING: Bitt Riis
BOPÆL: Advokatsekretær
Borgergade 30, 4. tv.
1300 København K

NAVN:
STILLING:
BOPÆL:


NAVN: Birte Stage
STILLING: advokatsekretær
BOPÆL: Bringetoften 63
3500 Værløse

*** * ***
* * *
* * ***
* * *
* *** ***

Retten i Hørsholm
Tinglysningsafdelingen

Side: 8

Akt.nr.:
B 420

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 52 A Ejerlejl. 1, Birkerød By, Birkerød
Ejendommejer: Peder Sørensen
Lyst første gang den: 08.10.1997 under nr. 28998
Senest ændret den : 08.10.1997 under nr. 28998

Lyst på ejerlejlighed nr 1-20 incl af matr nr 52 A Birkerød by,
Birkerød.

Anm:

Ejerlejlighederne er behæftet med pantegald.

Retten i Hørsholm den 15.10.1997

Grethe Skytte

