

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen "På adressen Frydendal 11, Aabenraa"

Præambel:

Ejerforeningen består af 60 ejerlejligheder. Én ejerlejlighed, nemlig ejerlejlighed nr. 1, er af ejeren indrettet til udlejningslejligheder, mens de øvrige ejerlejligheder bebos af ejerne, eller udlejes af ejerne til beboelse. Ejeren af ejerlejlighed 1 har ret til videre opdeling.

I forbindelse med den nuværende ejers overtagelse af ejerlejlighed nr. 1, bliver der foretaget betydelig ombygning og renovering af ejerlejlighed nr. 1 med henblik på at kunne opfylde udlejningsformålet. Der er derfor vedtaget særlige vedtægtsbestemmelser vedrørende vedligeholdelsesforpligtelsen og betalingen til vedligeholdelse i ejerlejlighed nr. 1 og vedrørende de øvrige ejerlejligheder.

Der er ydermere det særlige forhold, at ejerlejlighed nr. 1 har et meget betydeligt fordelingstal. Med henblik på at sikre en afvejning af alles interesser er der derfor tillige indgået særlige aftaler vedrørende beslutninger på generalforsamlingen, som sikrer, at ingen ejer, eller kreds af ejere på uhensigtsmæssig måde kan træffe beslutninger, der strider imod den opdeling af indtægter og udgifter, der er nævnt.

Ydermere er der et behov for at sikre, at såvel ejeren af ejerlejlighed nr. 1 som ejerne af de øvrige ejerlejligheder sikres en afbalanceret indflydelse i bestyrelsen.

§ 1

Generalforsamlingen er ejerforeningens højeste myndighed.

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

Beslutningen på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Som følge af den i præambelen anførte særlige opdeling, er der dog nedenfor særskilte bestemmelser vedrørende stemmeretten, som går forud for den generelle i nærværende paragraf.

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

§ 2

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling.

Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af budget til orientering.
5. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan til orientering.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Indkomne forslag.
11. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen 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 samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til formanden senest 3 uger før generalforsamlingen.

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

Er medlemmet en selvejende institution eller et selskab, er institutionens eller selskabets administration rette adressat for alle henvendelser fra ejerforeningen.

Retten til at stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem på tidspunktet for generalforsamlingen afholdes, er registreret som værende i restance med forfalden bidrag til ejerforeningen.

§ 5

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.

§ 6

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 6 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.

3 af medlemmerne samt 1 suppleant vælges af ejeren af ejerlejlighed nr. 1. 3 medlemmer af bestyrelsen samt en suppleant vælges af de øvrige ejere.

Såfremt ejeren af ejerlejlighed nr. 1 sælger mere end 1/3 af de fordelingstal, han besidder, indsætter ejeren af nr. 1 alene 2 medlemmer. De resterende 4 vælges af de øvrige.

Sælger ejeren af ejerlejlighed nr. 1 mere end 2/3, vælger han alene 1, og de 5 vælges af de øvrige.

Bestyrelsen vælger en formand af sin midte.

Valgbare som generalforsamlingsvalgte medlemmer af bestyrelsen er, foruden indehaverne af ejerboligerne, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge, medlemmer af ejerens bestyrelse samt lejere af ejendommens lejeboliger.

Genvalg kan finde sted.

Alle beslutninger omkring vedligeholdelse eller lignende i bygning D - G træffes alene af ejerne i disse bygninger.

Der vil være et beslutningsudvalg for alle beslutninger, der skal træffes i bygning D - G bestående af de 3 mand fra bestyrelsen, som er valgt fra ejerlejlighederne og 1 medlem fra ejeren af ejerlejlighed nr. 1.

Dog kan der i dette beslutningsudvalg kun være personer eller ejere fra bygning D - G.

§ 7

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggende, herunder betaling af fælles udgifter og tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikringer, kombinerede grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser) i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabet afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne af ejerlejlighederne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Uanset, at bestyrelsen har den overordnede ledelse, er der dog enighed om, at de forhold, som nedenfor er tillagt ejerlejlighed nr. 1 at vedligeholde og betale for, besluttet af ejeren af ejerlejlighed nr. 1, og at de forhold, som påhviler de øvrige ejere at vedligeholde og betale for særskilt, besluttet af bestyrelsesrepræsentanter for disse ejere, som bestemt i § 6.

Ejerlejlighed nr. 1 indeholder lejligheder, der er placeret i bygning D – G. Ejerlejlighed nr. 1 bidrager til de udgifter, der vedrører ejerne i bygningerne D – G i forhold til lejlighedernes areal. Arealet omregnes i fordelingstal, således at det svarer til principperne for fordelingstallet for de øvrige.

For så vidt angår de forhold, der vedrører ejerne i bygning D - G, besluttet disse forhold i et forum, som nævnt i § 6.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 og bestyrelsesrepræsentanterne valgt af de øvrige ejerlejligheder skal dog i de beslutninger, de træffer, sikre, at der foretages nødvendige foranstaltninger, således at der ikke handles til skade for den samlede ejerforening.

Ejerforeningens bestyrelse har derfor det overordnede ansvar, uanset den tillagte selvbestemmelse for henholdsvis ejerlejlighed nr. 1 for dennes anliggender og for de øvrige for disses anliggender.

Følgende udgifter afholdes af ejerforeningen som fællesudgifter, og ejerlejlighederne bidrager til disse udgifter i forhold til fordelingstal.

- vedligeholdelse af carporte,
For så vidt angår carporte, der ikke ejes af ejerforeningen, betaler ejeren sin andel af vedligeholdelsesudgifterne til ejerforeningen.
- udgifter til haveanlæg,
- p-plads inklusive snerydning,
- vicevært mv.,
- administrationsomkostninger,
- forsikring af ejendommen,
- afskrivning og vedligeholdelse af de af ejerlejlighed nr. 1 indrettede fælles arealer,
- køkken,
- aula og indgang,
- fællestoiletter,
- fællesrum,
- inventar i fælleslokalerne,
- gæsteværelser,
- vaskeri,
- elevatorer samt
- el og varme i fællesrum

For så vidt angår al udvendig og indvendig vedligeholdelse i blok A og blok B, betales denne alene af ejerlejlighed nr. 1 og eller videre opdelt ejerlejligheder.

For så vidt angår al udvendig og indvendig vedligeholdelse i blok A-B, afholdes disse af ejerne af de enkelte ejerlejligheder i forhold til disses fordelingstal.

Dog vedligeholdes vinduerne herunder vinduesrammer, termoglas, fyldninger, fuger, karnapper samt døre og skydedøre af ejeren.

Den indvendige og udvendige vedligeholdelse og fornyelse af altaner med tilhørende dæk/belægning samt aluminium- og glasværn, påhviler ligeledes den enkelte ejerlejlighedsejer.

For at ejerforeningens bygningsdele skal fremstå med et ensartet præg, skal fremtidige vinduer og yderdøre være i overensstemmelse med de af bestyrelsen fastsatte standarder. Disse bestemmelser vil fremgå af husordenen.

Ejeren er pligtig til at udskifte vinduerne, når de er tjenlige hertil. Undlader ejeren, efter påkrav fra ejerforeningens bestyrelse, at udskifte vinduer, der er tjenlige hertil, kan vinduerne udskiftes på ejerens regning.

For så vidt angår al udvendig og indvendig vedligeholdelse i blok D- G, afholdes disse af de øvrige ejere samt de lejligheder i bygningerne, der ejes af ejerlejlighed nr. 1 i forhold til disses fordelingstal.

Dog vedligeholdes vinduerne herunder vinduesrammer, termoglas, fyldninger, fuger, karnapper samt døre og skydedøre af ejeren.

For at ejerforeningens bygningsdele skal fremstå med et ensartet præg, skal fremtidige vinduer og yderdøre være i overensstemmelse med de af bestyrelsen fastsatte standarder. Disse bestemmelser vil fremgå af husordenen.

Ejeren er pligtig til at udskifte vinduerne, når de er tjenlige hertil. Undlader ejeren, efter påkrav fra ejerforeningens bestyrelse, at udskifte vinduer, der er tjenlige hertil, kan vinduerne udskiftes på ejerens regning.

Indvendig vedligeholdelse afholdes af ejeren.

For så vidt angår vedligeholdelsen af blok C gælder følgende:

For så vidt angår al udvendig vedligeholdelse opdeles blok C efter en kvadratmeternøgle for denne blok alene. Ud fra kvadratmeternøglen beregnes hvor mange procent af arealet, der tilhører fællesarealet, og hvor mange procent af arealet, der tilhører lejlighederne i blok C. Udgiften til udvendig vedligeholdelse fordeles i blok C efter de beregnede procenter, på henholdsvis fællesarealer for hele ejendommen og på lejligheder i blok C.

Ovennævnte fællesareal består af indgangsparti med forbindelsesgange i stueplan og 1. sal, trappe til 2. sal, fælles mødelokaler, køkken, gæsteværelser, installationsrum og vicevært/varmemesters lokaler. De arealer, der ikke indgår i fællesarealer, fordeles på lejlighederne.

Udgiften for fællesarealerne i blok C fordeles på hele ejendommen efter lejlighedernes fordelingstal. Udgifter i blok C, som ikke indgår i fællesarealet, fordeles på lejlighederne i blok C i forhold til deres indbyrdes fordelingstal.

Dog vedligeholdes vinduerne herunder vinduesrammer, termoglas, fyldninger, fuger, karnapper samt døre og skydedøre af ejeren.

Den indvendige og udvendige vedligeholdelse og fornyelse af altaner med tilhørende dæk/belægning samt aluminium- og glasværn, påhviler ligeledes den enkelte ejerlejlighedsejer.

For at ejerforeningens bygningsdele skal fremstå med et ensartet præg, skal fremtidige vinduer og yderdøre være i overensstemmelse med de af bestyrelsen fastsatte standarder. Disse bestemmelser vil fremgå af husordenen.

Ejeren er pligtig til at udskifte vinduerne, når de er tjenlige hertil. Undlader ejeren, efter påkrav fra ejerforeningens bestyrelse, at udskifte vinduer, der er tjenlige hertil, kan vinduerne udskiftes på ejerens regning.

For så vidt angår udgifter til vicevært/varmemester mv. skal denne fordeles i forhold til det arbejde, han udfører på henholdsvis bygning A - B og bygningerne D - G og C.

Ejerlejlighed nr. 1 afregner særskilt vand og varme i henhold til målere installeret i ejerlejlighed nr. 1.

For så vidt angår de øvrige ejerlejligheder, skal de hver for sig betale for forbruget af el, vand og varme som fordeles i forhold til fordelingstal eller forbrugsregnskab. Hver enkelt ejerlejlighed skal dog være berettiget til at installere forbrugsmålere i lejligheden. I så fald afregner den enkelte ejerlejlighed alene i forhold til det målte forbrug.

For gæsteværelserne afkræves der en betaling, der indgår i det fælles regnskab.

For brug af fællesrum til fester eller andre formål, afkræves der et af bestyrelsen fastlagt gebyr.

For så vidt angår vaskeriet etableres et poletsystem eller andet tilsvarende system efter bestyrelsens beslutning. Udgiften til poletter skal så vidt muligt svare til kostprisen (el, vand og andel af afskrivninger) ved benyttelsen af vaskeriet.

§ 8

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden samt, når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.

Suppleanterne deltager ikke i bestyrelsesmøderne.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

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

§ 9

Ejerforeningen tegnes ved underskrift af formanden samt yderligere 2 medlemmer af bestyrelsen. Hvoraf det ene medlem skal være fra ejerlejlighed 1 og det andet medlem fra øvrige ejere.

§ 10

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der skal være statsautoriseret eller registreret.

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 fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangene betryggende.

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

§ 11

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

Den vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 12

Da det er af særlig betydning i ejendommen, at enhver af beboerne optræder på en sådan måde, at det ikke er til gene for de andre beboere, bestemmes det, at enhver beboer er pligtig til at overholde den af ejerforeningens bestyrelse fastsatte husorden eller de særlige pålæg, som afgives af bestyrelsen.

I tilfælde af, at en lejlighed udlejes til tredjemand, er ejeren forpligtet til at sikre sig, at denne pligt også overholdes af lejer, ved i lejekontrakten at indføre: "Lejer er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden", samt at lejer modtager et eksemplar af den aktuelle husorden.

Dersom en beboer væsentligt tilsidesætter sådanne forskrifter eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen eller de øvrige medlemmer, f.eks. ved ikke rettidigt at betale de i § 7 nævnte andele af de fælles udgifter, kan ejerforeningens bestyrelse pålægge ham at fraflytte lejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Der må ikke holdes husdyr uden bestyrelsens tilladelse.

§ 13

Generalforsamlingen vælger ejerforeningens administrator til varetagelse af daglig drift i samarbejde med bestyrelsen.

Frem til og med generalforsamlingen i 2014 varetages ejerforeningens daglige drift af Horup Boligcentrum A/S Administration.

Har 2/3 af de øvrige ejere stemt for, at der skal vælges en ekstern administrator, skal den nye administrator vælges af generalforsamlingen, hvor reglerne efter § 1 er gældende.

§ 14

Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 25.000,00 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav som følge af misligholdelse af lejligheden.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamlinger den 8.12. 2011, 10.1. 2013 og 21.1.2013 til erstatning af tidligere vedtægter.

Foranstående vedtægter begæres tinglyst på matr. nr. 1763 Kolstrup, Aabenraa, samt samtlige ejerlejligheder. Påtaleretten tilkommer ejerforeningen "På adressen Frydendal 11, Aabenraa" og de enkelte ejere af ejerlejlighederne. Vedtægterne respekterer nuværende, men ikke fremtidig gæld.

Slafkin

Halter

Al. Frensdorf

J. H. Madsen