

Advokat Carsten Bo Nielsen (L)

Advokaterne Hvidt & Partnere
Nørre Voldgade 88
1358 København K
☎ 3313 8580/☎ 5024 0058
J. nr. 2355 CBN/sol

VEDTÆGTER
for
Ejerforeningen Sundby Overdrev

§ 1 Foreningens navn, hjemsted, formål, medlemskab og hæftelse

- Stk. 1. Foreningens navn er Ejerforeningen Sundby Overdrev og dens hjemsted er Københavns Kommune.
- Stk. 2. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 38 ejerlejligheder af matr. nr. 39 af Sundby Overdrev. Der er for ejerne pligt til at være medlem af foreningen samt udrede ejerlejlighedens andel i fællesudgifter med 1/38 for hvert medlem. Medlemspligten indtræder, når adkomst til den enkelte ejerlejlighed foreligger tinglyst, dog med retsvirkninger fra den i skødet nævnte overtagelsesdag og ophører først, når ny ejers adkomst foreligger tinglyst.
- Stk. 3. Et indtrædende medlem er pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, det gælder dog ikke ved køb på tvangsauktion i det omfang, kravet ikke opnår dækning ved auktionen. Betaling af uforfaldne ydelser til fælleslån, som foreningens medlemmer har optaget med sikkerhed fra foreningen, er derimod ligestillet med ejerforeningsbidrag og betales – uanset erhvervelsesmåden – af den til enhver tid værende tinglyste ejer af ejerlejligheden, hvis ejerlejligheden har deltaget i fælleslånet. Et udtrædende medlem har ikke krav på refusion af indbetalinger eller udbetaling i andel i foreningens formue ved medlemskabets ophør.
- Stk. 4. Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

Stk. 5. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 6. Ved for sen betaling opkræves gebyrer mv. efter rentelovens regler.

§ 2 Generalforsamling

Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 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 stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, kan forslaget på en ny ordinær eller ekstraordinær generalforsamling vedtages med simpelt flertal, uanset antallet af repræsenterede på denne generalforsamling

§ 3 Ordinær generalforsamling

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.

Dagsordenen 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. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag, jf. § 4
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§ 4 Forslag

- Stk. 1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- Stk. 2. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 10. januar. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 5 Ekstraordinær generalforsamling

- Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 10 af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højest 8 ugers varsel.
- Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 6 Stemmeret og fuldmagt

- Stk. 1. Ethvert medlem har stemmeret.
- Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.
- Stk. 3. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.
- Stk. 4. Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

§ 7 Dirigent og referat

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8 Bestyrelsens medlemmer

- Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 eller 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.
- Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at vil kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, hvis bestyrelsen kommer under 3 medlemmer inklusive formanden. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- Stk. 5. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- Stk. 6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.

§ 9 Bestyrelsens forpligtelser

- Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejere afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamling.
- Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i tilfældet af formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 7. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 8. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 10 af ejerforeningens medlemmer pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10 Administration

Stk. 1. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 10 af ejerforeningens medlemmer pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11 Tegningsret

Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Stk. 1. Når det begæres af mindst 10 af ejerforeningens medlemmer, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage indtil opsparingens størrelse svarer til maksimalt 4 % af den samlede offentlige vurdering. Der tilbagebetales dog ikke ved faldende vurderinger. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.

Stk. 2. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 13 Revision

- Stk. 1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 10 af ejerforeningens medlemmer, skal revisor være en godkendt revisor.
- Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Er det ikke en godkendt revisor, skal der også vælges en revisorsuppleant.
- Stk. 3. Revisor eller dennes ægtefælle, samlever eller andre nære pårørende må ikke i valgperioden eller foregående valgperiode være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14 Årsregnskab

- Stk. 1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15 Vedligeholdelse

- Stk. 1. Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne med det hertil hørende haveareal og gangareal påhviler de enkelte ejere. Det omfatter alle lejlighedernes installationer, herunder vinduer, døre, facader, skure, limtræsbjælker og tagrender, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes tagdækning, fundament og bærende mure samt fælles forsyningsledninger, fællesinstallationer og kloaker indtil disse individuelle forgreninger til de enkelte ejerlejligheder.
- Stk. 2. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, når arbejdet er igangsat efter ejerforeningens godkendelse.
- Stk. 3. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 4. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke.

§ 16 Udlejning

Stk. 1. Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejerforholdets begyndelse.

§ 17 Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Stk. 1. Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 40.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 3.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer alene de byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 3. Når panteretten efter stk. 1 opnår 1. prioritet i ejerlejligheden, aflyser ejerforeningen efter anmodning ejerpantebrevet, som i dag ligger til sikkerhed for ejerforeningen.

§ 18 Ikrafttræden, tinglysning mv.

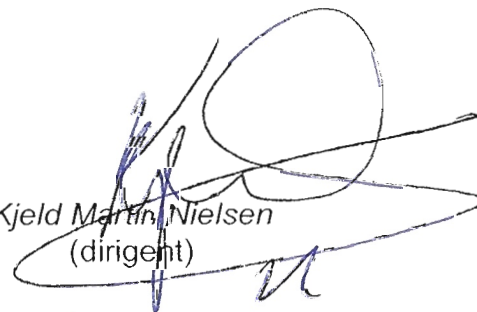
Stk. 1. Disse vedtægter træder i kraft den dag, de er tinglyst.


Stk. 2. Når nærværende vedtægter er tinglyst, kan eksisterende vedtægter lyst 9/1 1978 og tillæg til vedtægter lyst 12/12 1984, 3/7 1985 og 14/11 1996 i sin helhed aflyses af tingbogen

Stk. 3. Foranstående vedtægter er vedtaget på generalforsamling den 29. marts 2012.


Emil Frøding
(formand)


Niels M. Knudsen
(bestyrelsesmedlem)


Kjeld Martin Nielsen
(dirigent)


Lars Stampe Dick
(bestyrelsesmedlem)