

## Vedtægter

for

### Ejerlejlighedsforeningen KONGENSGAVEVEJ 9-47

1.

#### Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen KONGENSGAVEVEJ 9 -- 47", dens hjemsted er [GribskovHelsinge](#) kommune. Foreningens formål er at administrere ejendommene matr. nr. 4 no, 4 np, 4 nq og 4 nr Helsinge by og sogn, og varetage medlemmernes fælles interesser, herunder sørge for ro og orden i ejendommen, at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig, at ejendommen er tilbørlig forsikret og i øvrigt udøve alle de nedenfor anførte nødvendige funktioner, der påhviler foreningen og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fælles-anliggender ejendommen vedrørende.

2.

#### Medlemmerne.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr. nr. 4 no, 4 np, 4 nq og 4 nr Helsinge by og sogn.

Rettigheder og forpligtigelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheds fordellingstal. Skulle der være to eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtigelser.

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde) og indtrædende medlemmer beholder ved indtrædelsen anpartsvis andel i foreningens formue og gæld efter fordellingstal.

Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen ved salg eller på anden måde, bortfalder for den pågældende de med medlemskabet hørende rettigheder og forpligtigelser, derunder krav på andel i foreningens formue. Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden for den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til administrator, jfr. § 123. Den tidligere ejers medlemspligt ophører først når den nye ejers skøde er tinglyst som endeligt uden præjudicerende retsbemærkninger. Indtil da hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor foreningen for de den overtagne ejerlejlighed påhvilende forpligtigelser.

~~Indtil samtlige ejerlejligheder er solgt, er ejeren af de ikke solgte ejerlejligheder medlem af foreningen med en anpart svarende til de ikke solgte ejerlejligheders samlede fordellingstal.~~

~~— Ejerlejlighedsforeningen skal være berettiget til i overensstemmelse med reglerne nedenfor § 10 n, at træffe beslutning om, at ejerlejlighedsforeningen kan sluttes sammen med Ejerlejlighedsforeningen Kongensgavevej 49 -- 71, 3200 Helsinge, omfattende ejerlejligheder på ejendommene matr. nr. 4 ns og 4 nt Helsinge by og sogn, samt eventuelle ejerlejligheder beliggende på matr. nr. 4 a og/eller 4 nu Helsinge by og sogn.~~

3.

#### Medlemmernes bidrag.

De enkelte medlemmer betalere fra tidspunktet for overtagelsen af lejligheden til foreningen i forhold til ejerlejlighedsfordelingstal et månedligt bidrag til dækning af alle ejendommens fælles udgifter, jfr. nedenfor især §§ 6, 7 og 8.

Bidraget størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår, hvilket driftsbudget forelægges generalforsamlingen til godkendelse, jfr. § 10 h og i. Bidraget erlægges månedsvis forud og med forfaldsdag og løbetid som gældende for leje. I tilfælde af større uforudsete og uopsættelige udgifter, der ikke kan dækkes af de faste bidrag,

skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Medfører arbejdet udført af en ejer i dennes lejlighed forøgelse af de fælles udgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende ejerlejlighedsejer at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter. Ved for sen betaling forrentes restancer fra forfaldsdagen at regne med 5 % over Nationalbankens diskonto til enhver tid, dog mindst 8%.

Foreningen kontante midler skal – bortset fra kassebeholdning nødvendig for den daglige drift – være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

#### 4.

##### **Medlemmers hæftelse.**

For foreningens forpligtigelser hæfter medlemmerne udadtil personligt og solidarisk, men indbyrdes i det omfang, det er muligt, pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerlejlighedsforeningen har påtaget sig, skal rettes til foreningen, idet denne principalt hæfter for disse forpligtelser, medens de enkelte medlemmer kun hæfter subsidiært.

Til sikkerhed for de i § 3 nævnte bidrag, og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er nærværende vedtægter tinglyst for et beløb stort kr. 10.000.--, med pant i hver enkelt ejerlejlighed. Den således eksisterende pantsikkerhed forhøjes med kr. 15.000.00 til i alt at udgøre kr. 25.000,00.

Forhøjelsen af sikkerhedsstillelsen skal ske ved førstkommande ejerskifte.

Såvel den oprindelige pant som forhøjelsen skal have første prioritets panteret i hver enkelt ejerlejlighed.

I forbindelse med optagelse af fælleslån i henhold til lovligt vedtaget generalforsamlingsbeslutning er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive lånedokumenter jfr. tegningsreglerne i § 12.

#### 5.

##### **Benyttelse.**

Ejerlejlighederne må, hvor andet ikke er særskilt bestemt, kun benyttes til beboelse for een husstand.

Til hver ejerlejlighed er hører et i kælderens beliggende kælderrum.

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter.

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader eller gavlparter, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver ikke må ændres individuelt.

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte, radio- og tv-antennes, flagstænger og lignende.

En ejerlejlighedsejer må ikke foretage sådanne indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse der ikke kan indbringes for voldgift.

#### 6.

##### **Udvendig og indvendig vedligeholdelse.**

Den udvendige vedligeholdelse (derunder fornyelser), der foranstalles og betales af ejerlejlighedsforeningen, omfatter blandt andet tage, facader, indgangspartier og trapper, kældergange, centralvarmeanlæg, vaskerier med vaskemaskiner m.v., parkanlæg med veje og stier samt legepladser og alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fællesanlæg iøvrigt, herunder forsyningsledninger og fællesinstallationer indenfor de enkelte ejerlejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i ejerlejlighederne.

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder, der skal foretages.

Mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder kan administrator lade udfører.

I forbindelse med de nødvendige reparationer og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettiget til at få adgang til ejerlejlighederne.

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering. Maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer og eventuelt tætningslister og al ejerlejlighedens udstyr, herunder el – ledninger, el – kabler, el – kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer m.m., kort sagt alt, hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område samt indvendige brøstninger og gulve på altaner.

Hvis en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gene for andre ejerlejlighedsindehavere, kan ejerlejlighedsforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse indenfor en nærmere fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for ejerlejlighedsindehaverens regning og om fornødent søge fyldestgjort i foreningen panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

## 7.

### Forsikringer.

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring m.v. er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, men kun af foreningen. Uanset eventuel modstående bestemmelse i ejendommens brandforsikringspolice er ejerlejlighedsindehaveren pligtig efter brandskade at genopføre ejerlejligheden. Andel i udgifterne til forsikringer betales af ejerlejlighedsindehaverne til foreningen efter fordelingstal.

## 8.

### Varmeregnskab m.v.

Samtlige udgifter til driften af varmeanlægget, ~~der er fælles for ejerlejlighedsejendommene Kongensgadevej 9 – 47 og 49 – 71,~~ og til ejendommens opvarmning, fordeles efter fordelingstal mellem de enkelte ejerlejligheder, idet fordelingen sker for hver ejerlejlighedsblok (særskilt matr. nr.) for sig. Generalforsamlingen kan dog vedtage at fordelingen indenfor hver blok skal ske efter målt varmeforbrug. Installation af varme- og varmtvandsmålere skal i så fald betales af de enkelte medlemmer.

## 99.

### Funktionærlejligheder.

Udgået i sin helhed.

## 10.

### Generalforsamling.

- Ejerlejlighedsforeningen øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamling afholdes i GribskovHelsinge kommune.
- Generalforsamlingen afholdes i hvert års april kvartal, ~~første gang i april kvartal 1980.~~ Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen eller administrator med mindst 2014 dages og højst 4028 dages varsel, ekstraordinær generalforsamling dog mindst 8 dages og højst 14 dages varsel, ved anbefalet brev eller ved indkaldelse omdelt af en af ejendommens funktionær.
- Adgang til generalforsamlingen har ejerlejlighedsforeningens medlemmer med ledsager samt administrator og revisor.

- d) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet [af bestyrelsen](#) på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.
- e) Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet emne behandlet på generalforsamlingen.
- f) De af bestyrelsen trufne afgørelser kan indbringes for generalforsamlingen af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører.
- g) Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 104 dage før generalforsamlingens afholdelse. Bestyrelsen eller administrator sørger for at eventuelle indkomne forslag straks udsendes til medlemmerne.
- h) Det reviderede regnskab for det forløbne år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- i) Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
  - 1) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
  - 2) Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.
  - 3) [Forslag](#)
  - 4) [Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.](#)
  - 5) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.
  - 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  - 7) Valg af 2-suppleanter.
  - 8) Valg af revisor.
  - 9) Eventuelt.
- j) Generalforsamlingen vælger selv ved simpelt stemmeflertal en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.
- k) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal. Hver ejerlejlighed – såvel solgte som usolgte – giver én stemme. Hvis der måtte være flere ejere af en ejerlejlighed har disse tilsammen kun én stemme. Hvis ejerlejlighedsforeningen ejer ejerlejligheder, jfr. § 9, giver disse ejerlejligheder dog ingen stemme.
- l) Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt, der dog kun kan gives til en anden ejerlejlighedsejer, [bestyrelsen](#) eller en advokat. En ejerlejlighedsejer kan dog højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.
- m) Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningsopløsning samt omforandring af fælles bestanddele og tilbehør (herunder afgivelser af fællesarealer til ejerlejlighedsejer) eller om salg og/eller pantsætning af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunne opnå mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage en ny overordentlig generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Fuldmagter til møde på første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkelig måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.
- n) Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerlejlighedsforeningen.
- o) Over det på en generalforsamling passerende indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.
- p) Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres mindst ¼ af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### 104.

#### **Bestyrelse.**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og skal bestå af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer samt disses ægtefæller. Dog kan to ægtefæller ikke samtidig være

medlemmer af bestyrelsen. Hvis der måtte være flere end én ejer af en ejerlejlighed, kan disse dog ikke samtidig være medlem af bestyrelsen.

~~I/S Kongensgave eller dets eventuelle successorer er dog berettiget til at besætte bestyrelsesposter efter følgende retningslinier:~~

~~3 bestyrelsesposter så længe interessentskabet eller dets successorer er ejer af mindst halvdelen af samtlige ejerlejligheder i ejendommen.~~

~~2 bestyrelsesposter så længe interessentskabet eller dets successorer er ejer af mindst en fjerdedel af samtlige ejerlejligheder i ejendommen.~~

~~Hvilke bestyrelsesposter kan besættes med personer, udpeget blandt medlemmer og/eller med personer udenfor disses kreds.~~

~~Bestyrelsen~~Den valgte del af bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesposter ned under 3, supplerer bestyrelsen sig med den for det afgående medlem valgte suppleant, således at antallet stadig andrager mindst 3 medlemmer. De således indtrådte medlemmer fungerer indtil førstkommende generalforsamling. Findes ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og fastsætter selv sin forretningsorden.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således, som anført, omsorg for blandt andet ejendommens varme-, el- og vandforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer, ligesom den fordeler udgifterne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp til udøvelsen af de ovenfor nævnte funktioner, herunder vicevært og eventuelle inspektør.

Bestyrelsen fører et fuldstændigt og nøjagtigt regnskab over foreningens indtægter og udgifter samt udarbejder et årligt driftsregnskab med status.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 32 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

## **112.**

### **Tegningsret.**

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele administrator prokura.

## **123.**

### **Administration.**

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig advokat eller anden kyndig bistand, der som administrator forestår ejendommens daglige drift for foreningen.

Administrator kan af bestyrelsen opsiges med 6 måneders varsel til fratrædelse ved et regnskabsårs udløb jfr. dog næste stykke. Opsigelse kan af administrator indbringes for en generalforsamling.

~~I/S Kongensgave er berettiget til at udpege administrator, så længe interessentskabet er indehaver af mindst 30 ejerlejligheder til beboelse.~~

## **134.**

### **Revisor.**

På hvert års ordinære generalforsamling vælger foreningen en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet.

Revisor, der honoreres af foreningen, kan genvælges.

Ejerlejlighedsforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisorpåtegning.

## **145.**

**Misligholdelse.**

Såfremt en ejer (eventuelt dennes lejer) i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedens anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige ejere eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen pålægger den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænde eller udleje den til en af bestyrelsen godkendt trediemand.

**156.**

**Tvister.**

Enhver tvist der opstår mellem ejerlejlighedsforeningen og dens medlemmer afgøres ved de almindelige domstole.

**167.**

**Ejerlejlighedsforeningens opløsning.**

Måtte forudsætningerne for ejerlejlighedsforeningens fortsatte bestående ikke mere være til stede, og foreningens opløsning derefter er vedtaget på den i § 940, stk. n) nævnte måde, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til ejerlejlighedsforeningens opløsning.