

Ejerlav:
Måløv by, Måløv

Matr.nr.:
15 m

Ejerlejlighed nr. 1 - 20

Gade og hus nr.: Damholmen 16 -
18
2760 Måløv

Vedtægter gældende fra: D. 24.
maj 2016

Vedtægter
for
Ejerforeningen Søbredden I

CVR.:32234585

Forpligtelser og medlemmer

§ 1

- 1) Denne vedtægt forpligter enhver nuværende samt senere ejerlejlighedsejer i ejendommen matr. nr. 15 m Måløv by, Måløv, også selv om selve lejligheden måtte være udlejet af ejeren.
- 2) Enhver ejer af ejerlejligheder af 15 m Måløv by, Måløv er medlem af denne ejerforening.

Rådighed m.v.

§ 2.

- 1) Skøde på en ejerlejlighed giver, med de af denne vedtægts og lovgivningens begrænsninger, en ejer rådighed over den pågældende lejlighed, adgang til brug af udenoms arealer, fælles indretninger m.v., efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinjer
- 2) Det skal præciseres, at fællesarealerne ikke må inddrages eller på anden vis tilknyttes de enkelte boliger i stueetagerne, idet det er hensigten, at de skal fremstå åbne, således at alle kan drage nytte af dem. Der må derfor ikke etableres terrasser, opsættes hæk eller lignende på fællesarealerne udover det, som ejerforeningen opsætter, eller som på et senere tidspunkt besluttet på ejerforeningens generalforsamling, og som Ballerup kommune samtidig skal kunne acceptere.

Ejerforeningen

3 §

- 1) Samtlige ejerlejlighedsejere udgør et fællesskab kaldet ejerforeningen, hvis formål er at administrere ejendommens fælles bestanddele, tilhører m.v. og at varetage medlemmernes fælles interesser, derunder at sørge for ro og orden i ejendommen og dens forsvarlige vedligeholdelse samt så vidt muligt holde ejendommen og fællesarealer i oprindelig stil.
- 2) Medlemskab af ejerforeningen er pligtmæssigt og indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning, Samtidig ophører den tidligere ejers medlemskab.
- 3) Fællesarealer: Der er vedligeholdelse af fællesarealer to gange årligt. 1. søndag i henholdsvis maj og oktober. Vedligeholdelsesdage kan af bestyrelsen flyttes med 14 dages varsel indenfor tidsrummet maj – oktober.
Det pålægges ejere at indbetale et gebyr ifølge takstblad der vedtages på generalforsamlingen for manglende fremmøde. Beløbet kan forhøjes ved generalforsamling ved almindeligt stemmeflertal, i forhold til fordelingstal.

Særejendom og fællesrum

§ 4

- 1) Med hensyn til den enkelte ejerlejligheds beliggenhed og udstrækning samt indehavers anpartsvise ret til grunden, fælles bestanddele, tilhører m.v. henvises til den på ejendommen tinglyste fortegnelse over ejerlejlighederne, samt de over hver enkelt lejlighed af landinspektøren, udfærdigede kort.
- 2) De nævnte kort over hver enkelt lejlighed er afgørende for afgrænsningen mellem fælles og særejendom således at det indre af hver lejlighed samt dennes vinduer og døre tilhører ejeren som særejendom. Hovedforsyningslinjer til vand, elektricitet m.v. samt bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen, som måtte befinde sig indenfor lejlighedens vægge, betragtes dog som fælles bestanddele, således at ejeren ikke ensidigt kan foretage forandringer heri.
- 3) Vægge, lofter og gulve, der adskiller to lejligheder, betragtes som værende i sameje mellem ejerne af disse, for så vidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.
- 4) Grunden med de på denne værende indretninger samt de dele af bygningen og dens tilbehør, der herefter hverken tilhører en enkelt lejlighedsejer eller er i sameje mellem to lejlighedsejere, tilhører og administreres af lejlighederne i fællesskab.

Vedligeholdelse

§ 5

- 1) Den indvendige vedligeholdelse alene påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge.
- 2) Ejerforeningen sørger for udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen, tag, ydermure, udvendigt træværk, vinduespartier m.m. samt lejlighedernes fælles forsyningsledninger og fælles installationer uden for lejlighederne ind til disses forgreninger til den enkelte lejlighed.
- 3) Enhver lejlighedsejer er pligtig at holde sin lejlighed i en sådan vedligeholdelsesstand, at der ikke påføres de øvrige ejere skade eller væsentlig ulempe.

- 4) Bestyrelsen er berettiget til, når det findes påkrævet, og da med behørigt varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og er berettiget til at skaffe sig adgang med henblik på reparationer og lignende.
- 5) Hvis en lejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor ansat frist.. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan denne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.
- 6) Ejere af lejlighederne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, herunder ændring af vinduer, vinduesrammer, farvevalg, opsætning af antenner, paraboler eller lignende uden bestyrelsens samtykke. Skilte m.v. må ikke anbringes uden skriftlig tilladelse af bestyrelsen.
- 7) Bestyrelsen kan med bindende virkning for hver enkelt ejer fastlægge retningslinjer for udformning og placering af navneskilte. "Ingen reklamer, tak" - skilte og lignende skal placeres i nederste højre hjørne af postkassen.

Benyttelse af fælles ejendom

§ 6

- 1) Grunden og fællesindretninger m.v. administreres af ejerforeningen, der med simpelt stemmeflertal, i henhold til fordelingstal, træffer afgørelse om deres anvendelse.
- 2) Ejerforeningen kan til nærmere regulering af brugen af fællesejendommen oprette en husorden, som ejerne i så fald er forpligtede til at respektere.
- 3) Langtidsparkering af trailere på fællesarealet er ikke tilladt, længere tid end 3 uger.

Benyttelse af lejlighederne

§ 7

- 1) Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse. Erhvervsmæssig benyttelse er ikke tilladt. Se lokalplan.
- 2) Lejlighederne må kun tjene til beboelse for én familie.
- 3) Salg til investering og erhverv er ikke tilladt.
- 4) Udlejning af enkelte værelser til enlige logerende er dog tilladt, såfremt ejeren fortsat beboer lejligheden.

- 5) Det er tilladt at fremleje sin lejlighed.
- 6) En lejligheds opdeling (udstyknig) i flere selvstændige ejerlejligheder kan kun ske med ejerforeningens godkendelse efter reglerne i § 12..

Benyttelse af lejligheden i øvrigt § 8

- 1) Såfremt ejere/lejere i væsentlig grad er til gene for øvrige ejere/lejere i ejendommen, så som støjende adfærd eller ildelugt fra lejligheden, kan foreningen på de forulempedes vegne pålægge de ansvarlige at drage omsorg for, at generne ophører og ejerforeningen kan for foreningens regning indbringe sagen for domstolene.
Ophører generne ikke, kan ejerforeningen kræve, at den eller de ansvarlige fraflytter ejendommen.
- 2) Hunde der ifølge lovgivningen er udstedt avlsforbud på, må fremadrettet ikke forefindes i foreningen.
- 3) Der må ikke ryges på trappeopgange og i elevatorer.
- 4) Elevatorer må ikke benyttes til transport af byggematerialer. Dog kan man bruge elevatorerne, hvis det er forsvarligt pakket ind i plastikposer.

Fællesudgifter m.v. § 9

- 1) Fællesudgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, veje og stier samt fælles forsyningsudgifter, forsikringspræmier og udgifter til administration, og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør og bidrag til Grundejerforeningen Søndergården betales af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.
- 2) Udgifter der kan henføres til den enkelte ejerlejlighed afholdes af disse.
- 3) Til dækning af fællesudgifter betaler lejlighedsejere et månedligt á conto bidrag, der er fastsat af bestyrelsen i forhold til det godkendte budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.
- 4) Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af fællesudgifter, påhviler det ejer at betale merudgiften.

- 5) Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedernes ejere, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende ejere.

Ejerskifte § 10

- 1) Ved ejerskifte (betinget eller endeligt skødes anmeldelse til tinglysning) indtræder erhververen af lejligheden i den til denne knyttede eventuelle gæld til eller fordring på fællesskabet.
- 2) Sælgeren frigøres ikke for sit personlige ansvar for betaling af fællesudgifter, før erhververens adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og meddelelse om ejerskiftet til ejerforeningen eller til det pengeinstitut, som på foreningens vegne modtager indbetalinger, er kommet frem.
- 3) Ved enhver fraflytning opkræves flyttegebyr hos fraflytter.
Det pålægges ejere i Ejerforeningen at indbetale ifølge takstblad der vedtages på generalforsamling, senest i forbindelse med fraflytning.
Beløbet har til formål at dække mindre skader opstået i forbindelse med udflytning
Ved udlejning opkræves beløbet hos ejer.

Vedligeholdelseskonto § 11

- 1) Der kan etableres en opsparings- og vedligeholdelseskonto for at sikre, at der hele tiden er en vis kapital i ejerforeningen til uforudsete udgifter samt omkostninger forårsaget af tildragelser, der ikke er dækket af forsikringer eller garantiordninger.

Generalforsamling § 12

- 1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed i henhold til fordelingstal, blandt de mødende ejere. Gældende personligt og i form af fuldmagt.
- 4) Til beslutning om væsentlig forandring af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i disse vedtægter kræves dog, at mindst 2/3 i.h.t. fordelingstal 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 4 uger. Her kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Der stemmes i henhold til fordelingstal.

Generalforsamlingens afholdelse

§ 13

- 1) Hvert år afholdes i april måned ordinær generalforsamling.
- 2) Dagsordenen skal som minimum omfatte følgende punkter:

Valg af dirigent

- 1) Formandens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år til godkendelse
 - 2) Kasserens forelægger årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor
 - 3) Indkomne forslag
 - 4) Kasserens fremlægger budget til godkendelse
 - 5) Valg af bestyrelse
 - 6) Valg af suppleanter
 - 7) Valg af revisor
 - 8) Eventuelt
- 3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 efter antal af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.
Vedtagelse foregår ved almindelig stemmeflertal i forhold til fordelingstal.

Indkaldelse til generalforsamling

§ 14

- 1) Generalforsamlingen indkaldes ved almindelig skrivelse fra bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen fremsendes på e-mail og skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- 2) Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal vedlægges og fremgå af indkaldelsen.
- 3) 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 til bestyrelsen senest den 1. april.

Stemmeret m.v.

§ 15

- 1) På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på indkaldelsen, med mindre samtlige medlemmer er tilstede og godkender at emnet behandles.
- 2) Stemmeretten kan udøves af ethvert myndigt husstandsmedlem eller af et andet medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Dog kan intet medlem af ejerforeningen udøve stemmeretten for flere end 3 ejerlejligheder.
- 3) Hver ejerlejlighed har stemmer i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 4) Adgang til generalforsamlingen har ejere og disses myndige husstandsmedlemmer samt eventuel rådgiver. Administrator og revisor har endvidere adgang til generalforsamlingen uden stemmeret. Bestyrelsen kan invitere gæster til at være til stede på generalforsamlingen.
- 5) Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller hvis denne ikke har været tilstede, af et andet bestyrelsesmedlem.
- 6) Der udsendes referat af generalforsamlingen senest 6 uger efter afholdelsen.

Valg af bestyrelse

§ 16

- 1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for en toårig periode. Der kan dog afviges fra dette for at sikre kontinuitet i bestyrelsen, såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer, der er på valg et givet år, er ulige fordelt ift. antallet af bestyrelsesmedlemmer.
- 2) Bestyrelsen består af 3 — 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer, dog kun en person pr. matr. af husstandsmedlemmer.
- 3) Hvert andet år afgår bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne. Afgangsordnen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning eller ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted

- 4) Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Bestyrelsen vælger formand og kasserer blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.

Ejerforeningsanliggender

§ 17

- 1) Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 2) Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 3) Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.
- 4) Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand af varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Bestyrelsens beslutningsdygtighed m.v.

§ 18

- 1) Der indkaldes til bestyrelsesmøde af formanden eller i hans forfald af et andet medlem af bestyrelsen, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 2) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 3) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst yderligere et medlem af bestyrelsen er til stede.
- 4) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.
- 5) Står stemmerne lige, udgør formandens stemme udslaget.
- 6) Der udarbejdes et autoriseret referat af bestyrelsens mødeforhandlinger, dette underskrives af referenten. Ethvert medlem af ejerforeningen har på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsesreferatet.

Tegningsret
§ 19

- 1) Formand og kasserer kan disponere på ejerforeningens konto hver for sig.

Regnskab og revision
§ 20

- 1) Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31. december i det efterfølgende år.
- 2) Regnskabet revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af 1/4 af foreningens medlemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 3) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 4) I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- 5) 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.
- 6) I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Opløsning
§ 21

- 1) Opløsning af fællesskabet kan kun finde sted med tilslutning fra samtlige lejlighedsejere.

Pantsikkerhed

§ 22

- 1) Til sikkerhed for betaling af fælles bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver ejerlejlighed, ejerlejlighedsnumrene 1 til 20 af matr. nr. 15 m Måløv by, Måløv for et beløb á kr. 30.000,00 - skriver kroner tre ti tusinde 00/100.
- 2) Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst såvel servitut som pantstiftende med 1.
- 3) prioritets panteret på ejendommen matr. nr. 15 m Måløv by, Måløv, ejerlejlighederne 1 til 20, med respekt af de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 4) Påtaleberettiget efter nærværende vedtægter er Ejerforeningen Søbredden I ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.

Således vedtaget den D. 24. maj 2016