

VEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN RIDDERGADE 5A+B

§ 1. Formål, medlemskab og hæftelse

1. Denne vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers 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, der er ejere af de 5 ejerlejligheder i ejendommen. Ejer kan eje flere lejligheder.

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

§ 2. Generalforsamling

1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9 (om bestyrelsesansvarsforsikring).
3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved mindst 3 ud af 5 stemmer.
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 at 3 ud af 5 medlemmer stemmer herfor.

§ 3. Ordinær generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
 - a) Valg af dirigent
 - b) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år ved formanden
 - c) Forelæggelse af årsregnskab ved kassereren med revisors påtegning til godkendelse
 - d) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan ved formand/kasserer for ejendommen til godkendelse
 - e) Forelæggelse af budget ved kasserer til godkendelse
 - f) Valg af formand for bestyrelsen samt 1 medlem til bestyrelsen i lige år
 - g) Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen hvert ulige år
 - h) Valg af 1 suppleant hvert år
 - i) Valg af bilagskontrollant hvert år
 - j) Valg af vicevært hvert lige år
 - k) Valg af dato for årlig arbejdsdag (3. weekend i maj)
 - l) Forslag fra bestyrelse og medlemmer jf. §4
 - m) Eventuelt

2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen, men skal ikke nødvendigvis afgøres på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 2 af ejerforeningens 5 medlemmer eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

1. Ethvert medlem har stemmeret ved generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, dermed hver lejlighed kan afgive 1 stemme ved fremmøde.

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.

§ 7. Referat

1. Generalforsamlingen vælger selv sin referent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Referenten kan agere dirigent, hvis der ikke kan udpeges en anden dirigent.

Hvis formanden er referent, kan denne ikke også være dirigent. Dirigenten behøver ikke at være medlem af ejerforeningen.
2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af referenten/dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Underskrifterne kan være tilkendegivelser pr. email.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant.

Valgbare som formand og medlemmer af bestyrelsen og som suppleant er kun ejerforeningens medlemmer. Der kan kun vælges 1 person fra hver husstand. Dog kan anden part fra samme husstand have kassererrollen, dog uden at være medlem af bestyrelsen.
2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og 1 bestyrelsesmedlem afgår/vælges i lige år og 2 bestyrelsesmedlemmer afgår/vælges hvert ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg til alle poster kan finde sted.
3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder suppleanten i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter,

indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny

formand indtil førstkommende generalforsamling.

4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter og opsparing. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen. Husordenen er beskrevet i vedtægten, men kan suppleres/redigeres og ligge som appendix til vedtægten, ligesom en evt. forretningsorden.
4. Bestyrelsen vælger en kasserer. Hvis kassereren ikke er regnskabskyndig kan foreningen antage en statsautoriseret eller registreret revisor til at udforme regnskab, inkl. resultat og balance.
5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte der er anledning, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 ud af 4, herunder formanden, er til stede.

7. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet godkendes senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 3 ud af 5 medlemmer pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.
10. Generalforsamlingen vælger en vicevært, som sørger for simpel renhold på matriklen, udsætning af genbrugsposer, evt. fjernelse af ekstra genbrugsmaterialer, samt snerydning i tilfælde af særlig voldsomt snefald. Viceværtrollen giver et nedsat månedligt fradrag til fællesudgiftskontoen på 300 kr. Viceværtrollen er på valg hvert lige år.
11. Hvert år i 3. weekend af maj er der lørdag eller søndag en 8 timers fælles arbejdsdag, hvor hver lejlighed tilbyder en mands arbejdskraft til renhold, oprydning og lettere vedligehold. Kan der ikke stilles med en mand, skal der betales bod på 8 x 200 kr. = 1.600 kr. til foreningens fællesudgiftskonto senest den 1. juni pågældende år.
12. Generalforsamlingen afgør hvert år, hvilken dag der afsættes til arbejdsdagen det kommende år.

§ 10. Administration

1. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift (økonomi mv.). Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 3 af ejerforeningens 5 medlemmer pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være foreningens bilagskontrollant.

§ 11. Tegningsret

1. Ejerforeningen forpligtes ved valg af ny formand ved underskrift af formanden og et andet medlem af ejerforeningen.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

1. Når det begæres af mindst 3 af ejerforeningens 5 medlemmer, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med aftalt beløb (jf. afstemning på generalforsamling), indtil opsparingens størrelse svarer til det beløb, der skal anvendes til vedligeholdelse og forbedring. Den ekstra indbetaling udregnes efter fordelingsnøglen og indsættes på særskilt konto, der kun kan benyttes til den aftalte vedligeholdelse og forbedring.

Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden eller andre af foreningens midler.

2. Beslutning om opsparing og benyttelse af eventuel overskydende opsparing besluttet på generalforsamlingen. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal (3 ud af 5) beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder, fx pudsning af facade eller udskiftning af døre/vinduer.

§ 13. Revision

1. Ejerforeningens regnskab revideres af en Bilagskontrollant, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 3 af ejerforeningens 5 medlemmer, skal bilagskontrollant være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.
2. Bilagskontrollant afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
3. Bilagskontrollant bør ikke (men må godt) være medlem af bestyrelsen og kan ikke vælges, hvis medlemmet også er kasserer.

4. Bilagskontrollen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af bilagskontrollanten.

§ 14. Årsregnskab

1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance, samt budget for kommende år.
3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen. Herefter underskrives regnskabet af bestyrelsens medlemmer i papirform på generalforsamlingen.

§ 15. Vedligeholdelse

1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, med mindre, at forholdet skyldes ødelæggelse forvoldt af ejer eller lejer.
2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.
4. 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. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne rydde op, gøre rent eller foretage anden form for istandsættelse i stand for medlemmets regning.
5. 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 skriftlige samtykke.

§ 16. Udlejning

1. Ved udlejning af en ejerlejlighed, - kan kun ske til beboelse, - skal medlemmet senest 1 måned før lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand, hvormed bestyrelsen kan stille spørgsmål til dele af kontrakten.
2. Lejekontrakten skal indeholde oplysninger om lejeforholdet, der svarer til de i vedtægterne og af bestyrelsen beskrevne forhold, herunder husorden jf. § 18.

§ 17. Vedtægtsændringer

1. På generalforsamlingen kan der stilles forslag om vedtægtsændringer. Ændringerne kan stemmes igennem, når 3 af 5 medlemmer godkender forslaget. Ændringerne kan træde i kraft så snart vedtægten er tinglyst.

I 2021 kan dette fraviges, efter generalforsamlingen beslutter, at tinglysningen sker senest med udgangen af 2022. I 2021 kan vedtægtsændringer træde i kraft umiddelbart efter beslutningen på generalforsamlingen.

§ 18. Husorden

1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i dennes lejlighed skal efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, herunder renhold og benyttelse af fællesarealer, benyttelse af affaldsbeholdere og parkeringsgård. Herudover gælder de i aut. standardlejekontrakter fastsatte regler om husorden.
2. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer mm. uden bestyrelsens samtykke.
3. Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.
4. Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.
5. Husdyrhold er tilladt i begrænset omfang, såfremt det ikke er til gene for ejendommen eller dens beboere. Medlemmer/lejere må ikke have eller anskaffe sig dyr uden bestyrelsens samtykke.
6. Øvrige husregler er beskrevet i særskilte dokument: Leveregler for Riddergade 5. Dette dokument kan ændres løbende ved stemmeflerhed på generalforsamlinger.

§ 19. Sanktionsmuligheder

1. Hvis et medlem gør sig skyldig i et forhold, der i henhold til lejeloven berettiger bestyrelsen/udlejeren til at gøre indsigelse mod ejerforholdet/hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen og generalforsamlingen fastsatte månedlige bidrag til fællesomkostninger og opsparing samt for opkrævning til vand pr. lejlighed, inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand. Dog først efter der er blevet givet én advarsel.

§ 20. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

1. Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 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. 4.
2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
3. Vedtægterne begæres tinglyst pant- og servitutstiftende for et beløb stort kr. 41.000,00 på ejerlejligheder nr. 1-4 af matr.nr. 274b, Fredericia Bygrunde, beliggende Riddergade 5A st. og 1. hhv. 5B st., 1. og 2., 7000 Fredericia.

Tinglysning sker med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne nu påhvilende servitutter og byrder og pantehæftelser, hvorom der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blad i tingbogen.

De pantstiftende vedtægter respekterer ikke fremtidige pantehæftelser, hhv. udvidelse af nuværende pantehæftelser.

Den pantstiftende tinglysning af vedtægterne sker til sikkerhed for alle forpligtelser medlemmerne måtte have over for ejerforeningen, herunder betaling af el, varme, vand m.v. Påtaleberettiget er ejerforeningen samt enhver ejer af de nævnte lejligheder.

Vedtægten er besluttet på generalforsamlingen juni 2021

EJERFORENINGEN RIDDERGADE 5A+B

5A, stuen, David Ramm, Ejerforeningen Riddergade 5A + B

5A, 1. sal Karina Wærnskjold-Thiesen, Ejerforeningen Riddergade 5A + B

5B, stuen, Malene Christensen, Ejerforeningen Riddergade 5A + B

5B, 1. sal, Lars Erik Gynthersen, Ejerforeningen Riddergade 5A + B

5B, 2. sal, Allan Bertelsen, Ejerforeningen Riddergade 5A + B