

C. 670

Ejerlejlighedsforeningen Sthensvej 5 A - 7 B
Matr.nr. 4 cl og 4 cm ejl. 9-16 og 1-8
Tåstrup-Valby By, Tåstrup Nykirke
Sthensvej 5 A-B
Sthensvej 7 A-B

Anmelder:

Jørgen Skorstengaard
Sletteager 110
2640 Hedehusene
Tlf. 43 55 63 03

ORIGINAL 001568 02 0001.2111 18.12.2001 TA
1.400,00 K

VEDTÆGTER

for

"Ejerlejlighedsforeningen Sthensvej 5 A - 7 B"

§ 1.

Foreningens navn er: Sthensvej 5 A - 7 B

§ 2.

Foreningens hjemsted er Sthensvej 5 A - 7 B.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommene matr.nr. 4 cl og 4 cm Tåstrup-Valby by, ejl. 9-16
Tåstrup Nykirke Sogn, Sthensvej 5 A - 7 B, 2630 Taastrup og at varetage medlemmernes og 1-8
fælles anliggender, derunder at drage omsorg for ejendommens forsvarlige vedlige- og
renholdelse samt opretholde god ro og orden.

Foreningens kapitalforhold.

§ 4.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering, således at hver lejlighedsejer særskilt hæfter for alle forpligtelser i forbindelse med ejerlejlighedens prioritering.

Generalforsamlingen kan med almindeligt flertal efter fordelingstal beslutte, at foreningen kan optage fælleslån op til en angivet sum. For lånet indtræder hvert medlem som debitor for så stor en del af lånet, der svarer til fordelingstallet. For foreningens forpligtelse til at tilbagebetale lånet hæfter medlemmerne solidarisk.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne pro rata i det omfang det er muligt i henhold til love og administrative bestemmelser.

Til dækning af foreningens udgifter indbetaler hvert medlem en a conto ydelse. Ydelsen erlægges månedsvis forud og opkræves af administrator. Såfremt ydelsen ikke indbetales rettidigt, kan påkrav fremsættes. Skriftligt påkrav medfører gebyr. Gebyrets størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Ydelsens størrelse fastsættes af en generalforsamling på basis af et af administrator udarbejdet udkast til driftsbudget, som skal fremsendes til medlemmerne senest samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen.

I tilfælde af større uopsættelige udgifter, kan opkræves ekstraordinære ydelser. Såvel udgifter som opkrævninger skal besluttes af bestyrelsen med henblik på eventuel lånoptagning eller afdrag af større vedligeholdelsesudgifter.

Nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende for kr. 35.000,00 i ejerlejlighederne nr. 1-16.

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter de beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 5. Når det i henhold til den nævnte bekendtgørelse eller det i henhold til den til enhver tid gældende bekendtgørelse fastsatte beløb reguleres, kan ejerforeningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med bindende virkning for samtlige lejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i den foregående stk. omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en ny reguleringsbestemmelse, der kompenserer for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i henhold til nærværende stk. skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal.

Pantstiftelsen har oprykkende pant efter de på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af pantstiftelsen hvilende hæftelser. Ved første ejerskifte efter tinglysning af pantstiftelsen har sælger og køber over for ejerforeningen pligt til at sikre at den på ejerlejligheden tinglyste pantstiftelse med efterfølgende reguleringer opnår 1.-prioritets panteret i ejerlejligheden.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Opnås der ved salg på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført.

Foreningens medlemmer.

§ 5.

Som medlem af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendomme. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde - uanset om det er betinget - anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den ny ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

Vedligeholdelse og orden.

§ 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse 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, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 8.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelse vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen lade lejligheden istandsætte for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 9.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardkontrakten fastsatte regler om husorden.

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af vinduernes træværk eller opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Når en ejerlejlighed, der anvendes til erhverv, af den oprindelige ejer er solgt som ejerlejlighed, kræver enhver brancheændring herefter bestyrelsens godkendelse.

Misligholdelse.

§ 10.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet - lejeren uophørligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af sag ved den underretskreds, hvori ejendommene er beliggende.

Anke.

§ 11.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges i den retskreds, hvori ejendommene er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 10 og ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration.

§ 12.

Ejendommenes almindelige økonomiske og juridiske forvaltning foretages af en af en generalforsamling valgt administrator.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel. I øvrigt kan administrator kun opsiges med 6 måneders skriftlig varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette. Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sig administrationsforholdet ophørt.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator er berettiget til med bestyrelsens samtykke på foreningens bekostning at anvende fornøden teknisk og juridisk bistand.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af lejlighederne. Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer og lignende.

Administrators honorar forelægges til godkendelse af en generalforsamling og behandles i dagsordenen sammen med § 4, stk. 4.

Regnskab og revision.

§ 13.

Regnskabsåret er fra 01/09 - 31/08.

Foreningen ansætter en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere og udfærdige foreningens regnskab, som påtegnet skal foreligge hos bestyrelsen og administrator senest 15/10.

Regnskabet udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

Generalforsamling.

§ 14.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 15/11. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Regnskabet med revisors påtegning.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
5. Vedtagelse af driftsbudget (jfr. §4, stk. 4 og §12, stk. 7)
- 6a. Valg af bestyrelse.
- 6b. Valg af 1 suppleant.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

§ 15.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

§ 16.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator samt revisor.

Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal, undtaget i tilfælde, hvor der foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan de forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling vedtages med 2/3 - uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til en myndig person, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen. Ingen er dog berettiget til at møde med mere end een fuldmagt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerende føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Bestyrelse.

§ 17.

Foreningens daglige virksomhed ledes af en bestyrelse, som vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer, som alle skal bo i bebyggelsen. Mindst 1 i bestyrelsen skal være medlem af foreningen.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen i ulige årstal, næstformanden i lige årstal. Hvis formanden eller næstformanden udtræder af bestyrelsen i valgperioden, konstituere bestyrelsen sig selv.

Desuden vælges 1 suppleant for 1 år ad gangen. Suppleanten kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen.

Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens – og i hans forfald næstformandens – stemme udslagsgivende.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

§ 18.

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand sammen med et af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 19.

Bestyrelsen holder møde, når et medlem af bestyrelsen kræver dette.

§ 20.

En ejerlejlighedsejer er ikke uden bestyrelsens forud indhentede skriftlige tilladelse berettiget til at udleje en ham tilhørende ejerlejlighed. Tilladelse til tidsbegrænset udlejning til en person, hvis husstand ikke omfatter flere personer end antallet af værelser i lejligheden ifølge den oprindelige bygningstegning, kan dog ikke nægtes, såfremt ejerlejlighedsejeren stiller uigenkaldelig bankgaranti eller anden efter bestyrelsens skøn betryggende sikkerhed for, at den i § 4 anførte ydelse betales ved forfaldstid i den periode, for hvilket lejemålet indgås.

Mod forudgående underretning til bestyrelsen med kopi af lejeaftalen er det tilladt at udleje et enkelt værelse, såfremt der ikke derefter bor flere personer i lejligheden, end der ifølge den oprindelige bygningstegning er værelser i denne.

Undtaget fra ovennævnte bestemmelse er dog ejendommens oprindelige ejer, der frit kan udleje restejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke.

Ejerforeningens medlemmer kan uanset ovennævnte bestemmelse frit fremleje deres lejligheder til forældre eller børn til ejeren af lejligheden. Lejekontrakt skal dog fremsendes til ejerforeningens administrator.

Tinglysning

§ 22.

Nærværende vedtægter træder i stedet for vedtægterne lyst den 02.12.1998, som i forbindelse med lysningen af nærværende vedtægter begæres afløst af tingbogen.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 4 cl og 4 cm ejl. 9-16 Tåstrup-Valby by, Sthensvej 5 A - 7 B og de herfra udstykkede ejerlejligheder som gensidigt og 1-8 berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer uden særlig påtegning de på nuværende tidspunkt lyste kredit-, hypotekforenings- samt reallånefondsmidler uden kaution og rykker op, efterhånden som de afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator samt enhver ejerlejlighedsejer.

Med hensyn til de i ejendommen og de enkelte ejerlejligheder påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.

Fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 31. oktober 2001; respekterer de på ejendommen tinglyste byrder, servitutter og panthæftelser.

Taastrup, den 17/12 - 2001

Som bestyrelse:



Jan Ozaki
(formand)


Gert Grønval


Kurt Hansen


Pia Skorstengaard


Ernst Schytt

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

Adresse:

Stilling:


Ibøn Dyl
Engbavevej 154 ST+H
2450 København S.V.
Socialpædagog.

Navn:

Adresse:

Stilling:


Rie Andersen
Stenersvej 5a STV
2630 Taastrup
Salgsleder i Kvickly Bistrom

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* *** ***

Retten i Taastrup
Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:
C 670

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 CM Ejerlejl. 1, Taastrup Valby By, Taastrup Nykir
Ejendomsejer: Jørgen Skorstengaard

Lyst første gang den: 18.12.2001 under nr. 28174

Senest ændret den : 18.12.2001 under nr. 28174

Lyst på matr. nr. 4-CM Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke, ejl. 1-8
samt matr. nr. 4-CL smst. ejl. 9-16 som trædende i stedet for ved-
tægter lyst 2/12 1998.

Indkaldelse samt generalforsamlingsreferat forevist.

Retten i Taastrup den 09.01.2002


Lilian Jespersen