



DIGTERPARKEN

Vedtægter

**Digterparkens Ejerforening
Dr. Holsts Vej 24-50, 8230 Åbyhøj**

VEDTÆGTER

FOR

Gorm Himmer
advokat (H)

DIGTERPARKENS EJERFORENING, Dr. Holstvej 32, 8230 Åbyhøj

§ 1

Ejerforeningens navn er: DIGTERPARKENS EJERFORENING.

Hjemsted: Digterparken, 8230 Åbyhøj.

§ 2

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 4 d Åby by, Åby, beliggende Dr. Holstvej 24-50, 8230 Åbyhøj.

§ 3

(Medlemmer)

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældendes ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkning, og der er givet foreningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 4

(Generalforsamling)

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal. Stemmeret har kun foreningens medlemmer. Ethvert medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne. Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede ved generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§ 5

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned. Dagsorden for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af stemmetællere, dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Indkomne forslag.
5. Fremlæggelse til godkendelse af revideret budget for indeværende år.
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et opgivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer eller fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 6

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt budgetforslag for det følgende år.

§ 7

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne.

Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 8

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 15. februar.

§ 9

(Bestyrelse)

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Derudover vælges 3 suppleanter. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge med bopæl i Digterparken. 3 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter afgår hvert år. Intet medlem kan sidde mere end 2 år uden at komme på valg. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer, efter at de 3 suppleanter er indtrådt, ned under 5, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 10

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede bidrag til fællesudgifter.

Bestyrelsen antager en administrator med god erfaring i ejendomsadministration til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Bestyrelsen fører tilsyn med og vejleder administrator.

Bestyrelsen ansætter en vicevært/varmemester til pasning og vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles ejendom, ejendommens parkanlæg m.v. i henhold til stillingsbeskrivelse, der udarbejdes af bestyrelsen. Til løsning af specielle opgaver kan bestyrelsen ansætte løs arbejdskraft.

§ 11

Bestyrelsen indkaldes af formanden eller, ved hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere 2 medlemmer er tilstede. Beslutning træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de tilstedeværende. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af forhandlingerne.

§ 12

(Tegningsregel)

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med 1 bestyrelsesmedlem.

Ved køb og salg af fast ejendom, pantsætning, indgåelse af kautionsforpligtelser, påtagelse af vekselforpligtelser samt lignende, kræves underskrift af den samlede bestyrelse. Påtegning på de af medlemmerne udstedte ejerpantebreve på kr. 5.000,00 til sikkerhed for medlemmernes forpligtelse overfor foreningen kan underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Den samlede bestyrelse kan meddele prokura til den af bestyrelsen ansatte administrator.

§ 13

(Adgang til lejlighed m.v.)

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til vicevært eller administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, når forholdene skønnes at kræve det, ligesom medlemmerne skal give adgang for de af bestyrelsen udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelse af reparationer, tilsyn, vurdering m.v.

§ 14

(Forandring i lejligheden)

Ethvert medlem har ret til at foretage forandringer vedrørende lejlighedens indre i det omfang, dette ikke skader bygningens sikkerhed eller soliditet, eller er til gene eller medfører udgifter for andre medlemmer eller beboere.

§ 15

(Vedligeholdelsesforpligtelse)

Det påhviler medlemmet at holde lejligheden og dens installationer i en sådan stand, at de øvrige medlemmer eller ejendommen som helhed ikke generes eller lider skade.

Hvis en lejlighed forsømmes groft, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat tidsfrist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 16

(Husorden)

Medlemmer eller de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den for almindelige lejemaal gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen og dens beboere.

§ 17

(Forbud mod ændringer)

Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer, antenner m.v. uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.

§ 18

(Forbud mod erhverv)

Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Får den erhvervsmæssige udnyttelse et sådant omfang eller ændrer karakter, så andre medlemmer/beboere generes, kan bestyrelsen trække tilladelsen tilbage med behørigt varsel.

§ 19

(Misligholdelse)

I tilfælde af, at et medlem eller dennes lejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd

overfor medlemmerne, kan ejerforeningen forlange, at det pågældende medlem fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 20

(Betingelse for udlejning)

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Hvert enkelt lejemål skal godkendes af bestyrelsen. Ejeren har pligt til at holde ejerforeningen orienteret om sin adresse.

§ 21

(Formueforvaltning)

Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være viceværten og administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendigt for den daglige drift. Medlemmerne kan ikke kræve andel i foreningens formue, undtagen ved foreningens opløsning.

§ 22

(Budget)

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter samt udgifter til lønninger, udvendig vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse, haveanlæg, nyanskaffelser, forsikringer, renovation, snerydning, administration, revision, tab, renteudgifter, afskrivninger samt henlæggelse til hovedstandsættelse m.v.

§ 23

(A'conto bidrag m.v.)

Ethvert medlem indbetaler månedligt et a'conto bidrag til afholdelse af fællesudgifter. Bidragets størrelse fastsættes ud fra det godkendte budget. Bestyrelsen kan opkræve ekstraordinært bidrag i tilfælde af uforudsete udgifter.

Betales et bidrag eller anden gæld til ejerforeningen ikke rettidigt, opkræves morarenter eller ekspeditionsgebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Ejerforeningens samlede forbrug af koldt og varmt vand fordeles således:

Forbrug af koldt og varmt vand fordeles mellem ejerforeningens seks områder efter områdebimålere. Nævnte seks områder er:

Område 1: Dr. Holsts Vej 28 og 30

Område 2: Dr. Holsts Vej 36 og 38

Område 3: Dr. Holsts Vej 42 og 44

Område 4: Dr. Holsts Vej 48 og 50

Område 5: Dr. Holsts Vej 34 N, 40 N, 40 S og 46

Område 6: Dr. Holsts Vej 24, 26, 32 N, 32 S og 44 S

Indenfor de nævnte områder fordeles og betales forbrug af koldt og varmt vand vedrørende lejlighederne efter fordelingstal, enten beregnet

på grundlag af lejlighedens forbrugsmålere, hvis sådanne findes, eller, såfremt lejligheden ikke er forsynet med forbrugsmålere, på grundlag af den pågældende lejligheds fordelingstal. Sker beregning efter fordelingstal, udgør den pågældende lejligheds andel en brøkdel af forbruget, se definition senere, af henholdsvis koldt eller varmt vand, der således skal fordeles blandt samtlige de lejligheder indenfor det pågældende område, der ikke er forsynet med målere, og hvor fordelingen sker på grundlag af de enkelte lejligheders fordelingstal.

Definition af forbruget, jf. ovenfor:

$$\begin{aligned} & \text{Totalt forbrug} \\ - & \text{ samlet forbrug efter målere (forbrugsmålere)} \\ = & \text{ til fordeling efter fordelingstal på lejligheder uden målere} \end{aligned}$$

Udgift til varme i øvrigt fordeles og betales af de enkelte medlemmer efter almindelige principper i udlejningsejendomme om fordampningsmålere.

Ejerforeningens medlemmer indbetaler månedligt et a'conto bidrag til afholdelse af udgifter til koldt og varmt vand, samt varme.

Elforbrug, der vedrører fællesarealer, fælles bygningsdele eller arealer under de enkelte ejerlejligheder, der i henhold til landinspektørs anmeldelse og fortegnelse er noteret til benyttelse som pulterrum, afholdes over fællesudgifterne og fordeles således mellem ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal.

Elforbrug, der vedrører ejerlejlighederne 244-267 (incl.) og 274-283 (incl.), fordeles mellem disse ejerlejligheder i forhold til disse ejerlejligheders fordelingstal. Disse medlemmer indbetaler månedligt et a'conto bidrag til afholdelse af udgifter til el.

Elforbrug, der vedrører de enkelte ejerlejligheder nr. 1-243 (incl.) og 268-273 (incl.), leveres direkte af elforsyningselskab uden ejerforeningens mellemkomst direkte til den enkelte ejerlejlighed. Ejerforeningen hæfter således ikke for dette forbrug. De til enhver tid værende ejere af disse ejerlejligheder er forpligtet til at sikre, at ejerlejligheden er forsynet med sædvanlig afregningsmåler.

Eventuel ny ejer af en ejerlejlighed hæfter i forhold til ejerforeningen også for de forpligtelser, som måtte være opstået i en tidligere ejers besiddelsestid.

Varmeregnskabet udsendes senest 4 måneder efter varmeårets afslutning.

§ 24

(Pantsikkerhed)

Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af forpligtelserne i h.t. nærværende vedtægter samt i øvrigt til sikkerhed for ethvert krav som ejerforeningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1 – 285 i ejendommen matr.nr. 4 d Åby by, Åby for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller

x kr. 500, dog for den enkelte ejerlejlighed minimum kr. 5.000/maksimum kr. 42.500.

Beløbene (herunder minimum og maksimum beløb for den enkelte lejlighed) er fastsat på grundlag af nettoprisindekset for september 2004: 109,0. De pantstiftende beløb (herunder minimum og maksimum beløb) reguleres med stigningen i nettoprisindekset.

Det senest offentliggjorte prisindeks forud for en eventuel tvangsauktion anvendes ved beregningen.

Såfremt beregningen af nettoprisindekset ophører, foretages beregningen på grundlag af det prisindeks, der efter oplysning fra Danmarks Statistik nærmest svarer til nettoprisindekset.

Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret.

Når de pantstiftende vedtægter har opnået 1. prioritets panteret be- myndiges ejerforeningens bestyrelse til at kvittere til aflysning af ting- bogen eventuelle tidligere udstedte og tinglyste ejerpantebreve, der ind- til aflysning fortsat står til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende.

§ 25

(Indvendig vedlige- holdelse)

Den indvendige vedligeholdelse af ejerlejligheden og i denne værende installationer afholdes af det enkelte medlem. Det bemærkes, at vedligeholdelsen omfatter såvel maling, tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, alle ejerlejlighedens elektriske installationer fra og med sikringer i sikringsskab, radiatorer, sanitet, varme og vandrør fra disses forgrening til den enkelte lejlighed, excl. eventuel stopventil ved forgrening, afløb til disses tilslutninger til faldstamme, termoruder m.v.

§ 26

(Udgift fælles instal- lationer m.v.)

Foreningen er pligtig at afholde udgifter til fællesinstallationernes og fællesområdernes forsvarlige vedligeholdelse og fornyelse, og udeladelse heraf kan af et eller flere medlemmer indbringes for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

§ 27

Vil foreningens udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 30%, skal udgifterne her- udover forelægges en generalforsamling til godkendelse for så vidt overhovedet muligt inden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelse af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

§ 28

(Revision)

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registre- ret revisor, der vælges på generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§ 29

(Regnskabsår)

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Efter regnskabets afslutning udsendes opgørelse over de afholdte udgifter, indeholdende hver enkelt lejligheds anpart. Såfremt årets overskud/underskud udgør et mindre beløb, kan generalforsamlingen beslutte, at beløbet overføres til næste år.

Eventuel efterbetaling skal ske senest én måned efter at opgørelse er udsendt.

§ 30

(Tinglysning)

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 4 d Åby by, Åby, samt samtlige lejligheder fra nr. 1 til og med nr. 283.

Vedtægterne træder i kraft fra dato for tinglysning.

Påtaleberettigede er Digterparkens Ejerforening med dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under matr.nr. 4 d Åby by, Åby.

ooOoo

Ovennævnte er en sammenskrevet ajourført version af ejerforeningens vedtægter, der er tinglyst således:

Vedtægternes § 1-22 (incl.) og § 26-30 (incl.) tinglyst den 17. februar 1983.

Vedtægternes §§ 23 og 25 tinglyst 30. marts 1999.

Vedtægternes § 24 tinglyst den 27. december 2005.

Stikord anført i () i højre margen er ikke tinglyst, men er indsat i denne version for at lette overskueligheden.