

# ORIGINAL

Matr.nr.: 11 h Vridsløselille By,  
Herstedvester  
Ejl.nr. 1 – 84 incl.

Anmelder: Advokat Jesper Bach  
H.C. Andersens Boulevard 11  
1553 København V.  
Tlf.: 33 14 14 33

Beliggende: Mölndalsparken  
2620 Albertslund

For Ejendommen matr.nr. 11 h Vridsløselille by, Herstedvester, ejl.nr. 1 – 84 incl., beliggende Mölndalsparken, 2620 Albertslund, er stiftet en ejerlejlighedsforening, kaldet

**”Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 11 h Vridsløselille by, Herstedvester”**

## VEDTÆGTER

Vedtægterne tinglyst den 16.08.2007 ændres som nedenfor anført, og som vedtaget på ordinær generalforsamling den 23.03.2010 og ekstraordinær generalforsamling den 13.04.2010

### § 1.

#### **Formål:**

Ejerlejlighedsforeningen - i det følgende benævnt E/F - har til opgave blandt andet, at opkræve udgifter til ejendommens drift, herunder fælles antenneanlæg, vedligeholdelse af haveanlæg samt stianlæg i arealerne på det E/F tilskødede grundareal.

De afgifter og udgifter, som afholdes af E/F fordeles mellem ejerne enten efter fordelingstal eller efter individuelt forbrug.

## § 2.

### **Generalforsamling:**

Generalforsamlingen er E/F's øverste myndighed.

#### Stk. 2:

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

#### Stk. 3:

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Fordelingstallene fremgår af den tinglyste ejerlejlighedsfortegnelse.

#### Stk. 4:

Ved valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, revisor og suppleanter for disse gælder det, at det sker efter antal.

#### Stk. 5:

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 dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af alle de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

#### Stk. 6:

Alle ejere af ejerlejligheder, på hvilke nærværende vedtægter er tinglyst servitutstiftende, er pligtige at være medlem af E/F. Det påhviler enhver ejer af ejerlejligheder at meddele navn, adresse samt overtagelsesdag til E/F's bestyrelse senest 14 dage efter skødets tinglysning. Indtil da hæfter den tidligere ejer for alle ejerlejligheden påhvilende udgifter. Såfremt restance vedrørende E/F ikke bliver betalt uden retsforfølgelse af den tidligere ejer, hæfter den nye ejer for alle ejerlejligheden påhvilende restancer til E/F.

#### Stk. 7:

Ved udlejning skal ejeren/udlejeren tilstille foreningens administrator et depositum på kr. 10.000,00 når lejekontrakten foreligger underskrevet af såvel udlejer som lejer. Depositatet skal dække lejerens eventuelle skader på foreningens ejendomme og områder, forårsaget af lejer eller lejers gæster.

Lejekontrakter, som er indgået før generalforsamlingsbeslutning den 27.03.2007, er dog undtaget for førnævnte bestemmelse.

Fremleje må ikke finde sted.

### § 3.

#### **Ordinær generalforsamling:**

Ordinær generalforsamling *afholdes* hvert år i *marts* måned.

Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse
6. Indkomne forslag jfr. § 4
7. Forelæggelse af budget til godkendelse og fastsættelse af kontingent
8. Valg af formand for bestyrelsen i tilfælde af afgang
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen
11. Valg af revisor
12. Valg af suppleant for revisor
13. Eventuelt.

Stk. 2:

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med *mindst* 14 dages varsel.

Stk. 3:

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Årsregnskab, budget samt bestyrelsens beretning udsendes *senest 1 uge* før generalforsamlingen.

Stk. 4:

Der udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 4.

### **Forslag:**

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

### Stk. 2:

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 15. februar. Sådanne forslag samt de forslag bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

### Stk. 3:

Ændringsforslag til forslag i h.t. § 4 stk. 2 kan stilles på generalforsamlingen.

## § 5.

### **Ekstraordinær generalforsamling:**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes ud over de i § 2 stk. 5, § 7 stk. 3 og § 8 stk. 4 nævnte tilfælde, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af E/F's medlemmer efter antal/fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

### Stk. 2:

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen senest 4 uger efter begæring i henhold til § 5 stk. 1, eller § 7 stk. 3 og § 8 stk. 4.

### Stk. 3:

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen, og indkaldelsen skal ske med mindst 14 dages varsel.

### Stk. 4:

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### Stk. 5:

Der udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 6.

### **Stemmeret og fuldmagt:**

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2:

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever eller en myndig person med skriftlig fuldmagt fra medlemmet.

Stk. 3:

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

## § 7.

### **Bestyrelsens medlemmer:**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden kan der vælges op til 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen, revisor og suppleanter er kun E/F's medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2:

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år.

Hvert andet år afgår formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer.

Suppleanter afgår hvert år.

Genvalg kan finde sted.

Stk. 3:

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4:

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5:

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

## § 8.

### **Bestyrelsens pligter:**

Bestyrelsen har ledelsen af E/F's anliggender.

Stk. 2:

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommen karakter må anses påkrævende. Bestyrelsen skal sikre sig, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3:

Bestyrelsen skal til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift antage en administrator, som kan være en bestallingshavende advokat eller et administrationselskab med forsikring.

Administrator må ikke være medlem af E/F og må ikke være dennes revisor.

Stk. 4:

Ved fastsættelse af ejerforeningskontingent i henhold til § 3, stk. 1, punkt 6, skal der i budgettet specifikt være angivet hvilke vedligeholdelsesarbejder, der ønskes udført i det følgende regnskabsår.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende tilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænser.

Specielt kan anføres, at pligten omfatter ejendommens grund, fælles arealer, fundament, ydermure, tage, trapper, etageadskillelse, altaner, udvendig maling af entredøre og altandøre, varmerør, - anlæg, -ventiler og radiatorer også inde i lejlighederne, ligesom faldstammer, aftrækskanaler og hovedstikledning også inden for lejlighederne omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse med videre.

Dog skal den enkelte ejer inden for lejligheden selv male og tapetsere fællesinstallationer med videre.

Ejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, bortset fra maling inden for lejlighedernes grænser, eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner.

Enhver vedligeholdelse i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (brugeren) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.

Ejerne er pligtige at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet med hensyn til reparation, modernisering med videre.

Alle udgifter, der ikke kan henføres til den individuelle vedligeholdelsespligt, afholdes af ejendommens fællesudgifter.

Tvilstilfælde afgøres af bestyrelsen, hvis afgørelse kan forelægges generalforsamlingen. Generalforsamlingens afgørelse er endelig.

Indbringelse for generalforsamlingen suspenderer ikke en eventuel betalingsfrist.

En udgift, der henhører under fælles vedligeholdelse, betales kun af foreningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem administrator eller med bestyrelsens udtrykkelige samtykke.

Ingen større vedligeholdelsesarbejder, som ikke er optaget i budgettet må afholdes, med mindre sådanne arbejder må karakteriseres som uopsættelige, og der skal i så fald snarest muligt indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 5:

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter alt indenfor i lejligheden, med mindre andet er direkte undtaget i nærværende vedtægter.

Vedligeholdelse for den enkelte ejer omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, låse, murværk i vægge imellem to ejerlejligheder eller skillerum, puds, interne elektriske og sanitære installationer, vandhaner og interne rør, dog bortset fra rør, som indgår i ejendommens centralvarmeanlæg.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejerne pligtige samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendig, for så vidt dette er påkrævet.

Under forpligtelsen til at foretage indvendig maling hører samtlige indvendige vindueskarne, karne, altandøre med videre samt false, hængsler etc.

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alle ruder til ejerlejligheden, herunder udskiftning af punkterede termoruder, med mindre der er tale om en skade, der er omfattet af ejendommens forsikring.

Såfremt bestyrelsen konstaterer, at en ejerlejlighed ikke vedligeholdes, således som foreskrevet i vedtægterne, skal administrator tilskrive den misligholdende ejer omkring problemet og give en passende frist til udbedring af manglen.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens panteret.

#### Stk. 6:

Ejerne må ændre, modernisere og forbedre deres ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for de øvrige ejere.

Ejerne er pligtige at anmelde forhold eller søge byggetilladelse i tilfælde, hvor det er påkrævet.

Ejerne skal tilstille bestyrelsen og administrator en kopi af anmeldelsen og et evt. svar herpå eller en kopi af bygge- og ibrugtagningstilladelse samt godkendt tegning.

#### Stk. 7:

Til sikkerhed for E/F's krav på de enkelte ejerlejlighedsejere skal der på hver ejerlejlighed tinglyses ejerpantebrev, stort kr. 25.000,00, hvilket ejerpantebrev håndpant sættes til E/F, c/o dennes administrator.

#### Stk. 8:

E/F er pligtig at forestå administrationen (som naturligt ville forestås af en grundejerforening) af de i området beliggende 6 rækkehuse, matr.nr. 11 k, 11 l, 11 m, 11 n, 11 o og 11 p Vridsløselille By, Herstedvester.

Disse matrikler har stemmeret i sager vedrørende de arealer og anlæg, som den på de pågældende matrikler tinglyste deklaration giver fælleseje og adgang til. Matriklerne gives stemmetal svarende til det i deklarationen fastlagte fordelingstal.



## § 9.

Brugsretten til de på vedhæftede rids med punkterede linjer angivne arealer ud for hver stuelejlighed tilkommer ejerne af de tilgrænsende stuelejligheder.

Brugerne af disse havearealer skal stedse for egen regning sørge for, at det areal, der er underlagt egen brug, fremtræder pænt og ordentligt. Hegn omkring de enkelte havearealer vedligeholdes af de respektive brugere efter hegnslovens bestemmelser for fælleshegn.

## § 10.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning synes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3:

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4:

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

## § 11.

**Tegningsret:**

E/F forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## § 12.

### **Grundfond:**

Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af E/F's medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 1 og § 8, stk. 2, 3 og 4, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne værdi.

## § 13.

### **Revision:**

E/F's regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2:

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3:

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som denne finder af betydning for udførelse af sit hverv.

## § 14.

### **Årsregnskab:**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2:

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor med eventuelle bemærkninger.

§ 15.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr.nr. 11 h Vridsløselille By, Herstedvester, ejl.nr. 1 – 84 incl.


Med hensyn til de på ejendommen påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

\*\*\*\*\*

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 23. marts 2010 samt ekstraordinær generalforsamling den 13. april 2010.

Samtidig begæres de allerede lyste vedtægter den 16.06.2007 slettet af tingbogen.

Albertslund, den 415 2010

  
Chris Rørbæk – formand

  
Ib Nielsen

  
Inge Thorup

  
Bo Theilgaard

  
Niels Enggård Larsen

**Matr. nr.:**

11 h Vridsløselille by, Herstedvester  
Ejerlejlighederne 1-84 incl.

**Anmelder:**

Advokat Jesper Bach  
H.C. Andersens Boulevard 11 1.  
1553 København V

**A L L O N G E**

til utinglyste vedtægter for

"Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 11 h Vridsløselille by, Herstedvester"

Til vedtægternes § 2 stk. 6 indføjes

....., dog alene med den til enhver tid værende tinglyste sikkerhed overfor E/F.

samt

til vedtægters § 9, 2 afsnit

Brugsretten gives for en periode på 30 år, således at denne kan opsiges med 30 års varsel.

Som vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2012 og 4. april 2012.

Albertslund, den 16. april 2012

Som bestyrelse



Chris Rørbæk



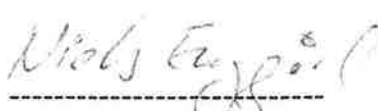
Inge Thorup



Ib Nielsen



Bo Theilgaard



Niels Enggård