

Matr.nr: 15bd, Buddinge by og sogn

Ejerlejlighedsnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Beliggende Esberns Allé 1-5, 2860 Søborg

**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**EJERFORENINGEN ESBERNS ALLÉ 1-5**

**Navn:**

**§1.**

Foreningens navn er EJERFORENINGEN ESBERNS ALLÉ 1-5, beliggende Esberns Allé 1-5, 2860 Søborg.

**Hjemsted og værneting:**

**§2.**

Foreningens hjemsted er Gladsaxe Kommune.

Foreningens værneting er Retten i Lyngby for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

**Formål**

**§3.**

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 15bd, Buddinge by og sogn, beliggende Esberns Alle 1-5, 2860 Søborg og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

## Medlemskreds

### §4.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

## Hæftelsesforhold

### §5.

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Medlemmernes fordelingstal er som følger:

| Ejerlejlighedens nr.: | Beliggenhed:             | Areal i m2: | Fordelingstal: |
|-----------------------|--------------------------|-------------|----------------|
| 1                     | Esberns Alle 1, st.tv    | 55          | 1/12           |
| 2                     | Esberns Alle 1, st.mf.tv | 55          | 1/12           |
| 3                     | Esberns Alle 1, st.mf.th | 55          | 1/12           |
| 4                     | Esberns Alle 1, st.th    | 55          | 1/12           |
| 5                     | Esberns Alle 1, 1.tv     | 55          | 1/12           |
| 6                     | Esberns Alle 1, 1.mf.tv  | 55          | 1/12           |
| 7                     | Esberns Alle 1, 1.mf.th  | 55          | 1/12           |
| 8                     | Esberns Alle 1, 1.th     | 55          | 1/12           |
| 9                     | Esberns Alle 1, 2.tv     | 55          | 1/12           |
| 10                    | Esberns Alle 1, 2.mf.tv  | 55          | 1/12           |
| 11                    | Esberns Alle 1, 2.mf.th  | 55          | 1/12           |
| 12                    | Esberns Alle 1, 2.th     | 55          | 1/12           |

Gangareal, fyrrum, tørrerum, cykelkælder m.m

Hver lejlighed har tildelt et kælderrum.

På ejendommen findes 7 parkeringspladser til fri afbenyttelse. Kan ikke reserveres.

## Generalforsamling

### §6.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

De af bestyrelsens truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af februar måned.

### §7.

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 14 dage.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 31. december. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

### §8.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette. Indkaldelsen af medlemmer til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 8 dage.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## **§9.**

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

## **§10.**

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

## **§11.**

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems samlever eller af en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændringer af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de fremmødtes stemmer.

## **§12.**

Der optages referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

## **Bestyrelsen**

### **§13.**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år af gangen, således at formanden og 1 bestyrelsesmedlem er på valg i lige år og det sidste bestyrelsesmedlem i ulige år.

Der vælges 1 suppleant, der er på valg hvert år. Der vælges 1 revisor, der er på valg hvert år.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses samlever. Det er en betingelse for valgbarhed, at samleverne har fast adresse i ejendommen.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

### **§14.**

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 3 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflertal efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

## **Administrator**

### **§15.**

Administrator vælges af bestyrelsen, endvidere fastsætter bestyrelsen administrators opgaver.

Administrator er befuldægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

## **Tegningsret**

### **§16.**

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

## **Årsregnskab**

### **§17.**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **Revision**

### **§18.**

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Revisor kan enten være intern eller ekstern.

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

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

## **Kapitalforhold**

### **§19.**

Foreningen skal, bortset fra en eventuel opsparing til vedligeholdelse og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut.

## **Budget og medlemsbidrag**

### **§20.**

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Udgifterne hertil fordeles og afregnes i overensstemmelse med den til enhver tid værende lovgivning.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 efter påkrav.

## **Panteret**

### **§21.**

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag 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 som pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1-9 og 11-12 for et beløb af kr. 20.000,00 skriver tyvetusinde 00/100

For ejerlejlighed nr. 10 tinglyses vedtægterne pantstiftende for kr. 25.000,00 skriver femogtyvetusinde 00/100.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, samt pantstiftende tillæg til tidligere vedtægter, tinglyst 6.1.1978 på kr. 5.000,00 i hver lejlighed, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr og rente iht. lejeloven og renteloven.

## **Vedligeholdelse**

### **§22**

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Det anbefales at man bruger ejendommens tilknyttede autoriserede håndværkere, her henvises til ejendommens liste (se foreningens husorden).

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstaltes af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, den indvendige side af døre og vinduer, alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas og vandhaner, radiatortermostathoveder, og sanitetsinstallationer, samt hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile ejeren at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pantret. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden så længe istandsættelse pågår.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.

Retningslinjer for ejendommens fællesopgaver, så som trappevask, græsslåning, snerydning samt deltagelse i havedage fremgår af foreningens husorden.

## **Ordensforskrifter**

### **§23.**

Medlemmet og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler (se foreningens husorden).

Med mindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer, eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

Et medlem er berettiget til at ændre, moderniserer og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne. Arbejdet skal dog godkendes af bestyrelsen.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, såfremt det ikke er til gene for de andre ejerlejlighedsejere. Sådanne arbejder kan kun foretages med samtykke fra ejere af de ejerlejligheder, som berøres heraf. Større arbejder, der vedrører en større del af ejendommen, skal forelægges til godkendelse på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Medlemmet er pligtig til at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.



En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed kan ikke uden bestyrelsens samtykke bruges til erhverv. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere.

Udlejning eller fremleje af en lejlighed må kun finde sted med bestyrelsens godkendelse.

Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

## **Misligholdelse**

### **§24.**

Det er muligt at indgive klager til bestyrelsen (se foreningens klageprocedure).

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af foreningens husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

## **Opløsning**

### **§25.**

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om at ejendommen ejerlejlighedsstatus skal opheves.

## Påtaleret

### §26.

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

## Tinglysning

### §27.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 15 bd, Buddinge by og sogn.

Vedtægternes § 21 Begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00,- på ejerlejlighed nr. 1-9 og 11-12 og for kr. 25.000,00,- på ejerlejlighed nr. 10 under matr.nr. bd, Buddinge by og sogn.

Med hensyn til de ejendommens og ejerlejlighedernes påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 22. februar 2014

I bestyrelsen:



Pia Zenia Nielsen



Henrik Corfitzen



Pia Jul Pedersen

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