

**VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN SYVMØLLERGÅRDEN**

§ 1. Navn

Foreningens navn er "Ejerforeningen Syvmøllergården" cvr.nr. 25063589.

§ 2. Hjemsted og værneting

Foreningen er beliggende Nørre Boulevard 118-144, 4600 Køge, matr.nr. 5 e Køge Markjorder ejerlejlighedsnumrene 1-93 inkl. og har hjemsted i Køge Kommune.

Foreningens værneting vedrørende alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejligheds-ejerne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne, er Retten i Roskilde, Ved Ringen 1, 4600 Køge.

Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3. Formål

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 5 e Køge Markjorder ejerlejlighedsnumrene 1-93 inkl., beliggende Nørre Boulevard 118-144, 4600 Køge, og at varetage medlemmernes interesser, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommen karakter må anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden oprettholdes i ejendommen.

§ 4. Medlemskreds

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

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende. Medlemskabet er pligtmæssigt, uanset om ejeren bebor ejerlejligheden.

Medlemskabet indtræder den dag, den pågældende ejers skøde tinglyses som betinget eller ubetinget adkomst. Den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen er først endeligt bragt til ophør, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

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

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 5. Kapitalforhold, medlemsbidrag m.v.

Til dækning af foreningsudgifter med hensyn til administration og fællesudgifter, herunder andel i skatter m.v., hæfter medlemmerne personligt og begrænset.

Såfremt ejerforeningen optager fælles lån til forbedringer m.v., som er vedtaget på generalforsamling, så hæfter alle de deltagende medlemmer i fælleslånet pro rata efter fordelingstal med tillæg på 25%. Såfremt et medlem af foreningen deltager i et fælleslån og ønsker at overdrage ejerlejligheden til en anden inden lånet er indfriet, indtræder køber af ejerlejligheden automatisk i samtlige sælgers forpligtelser i medfør af fælleslånet og nærværende bestemmelse.

Ejerforeningens medlemmer betaler i forhold til de for ejendommen fastsatte fordelingstal en ydelse til dækning af foreningsudgifter, jf. § 3. Ydelses størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. Den årlige ydelse samt a conto varmebidrag betales månedsvis forud til ejendommens administrator.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin ejerlejlighed, forøgelse af ejendommens fællesudgifter, påhviler det den pågældende ejer at betale merudgiften.

Til sikkerhed for betaling af forannævnte ydelser og i øvrigt af ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, forpligter enhver fremtidig køber af en ejerlejlighed under foreningen sig til at lade udstede et ejerpantebrev stort kr. 35.000 med variabel rente, som underpantesættes til ejerforeningen og tinglyses som 1. prioritet på ejerlejligheden.

Ejerpantebrevet respekterer byrder og servitutter med og uden pant samt pantegæld, som er tinglyst ved ejerpantebrevets tinglysning. Ejerpantebrevet har oprykkende prioritet.

Ejerpantebrevets størrelse kan på enhver generalforsamling ændres ved simpel stemmeflerhed efter antal.

§ 6. Grundfond

Når forslag herom fremsættes af mindst 1/4 af ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter af uforudset karakter for fællesskabet oprettes en grundfond, hvortil de enkelte lejlighedsejere årligt bidrager med op til 25 % af de fællesudgifter, der pr. beslutningsdatoen er påalignet de enkelte ejerlejlighedsejere.

Bidraget fastsættes i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal.

Grundfondens midler anbringes efter bestyrelsens bestemmelse, og renter tillægges kapitalen. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af ejerlejligheden, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

§ 7. Vedligeholdelse

Den udvendige vedligeholdelse foranstalles af foreningen, herunder vedligeholdelse af forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte ejerlejligheder, indtil disse installationers individuelle forgreninger til de enkelte ejerlejligheder, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling, hvidtning m.v., men al vedligeholdelse og fornyelse af samtlige installationer, el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vand- og gasledninger samt sanitetsinstallationer indenfor ejerlejlighedens vægge, herunder gulve, døre og alt ejerlejlighedens udstyr i øvrigt.

§ 8. Misligholdelse m.v.

Såfremt en ejerlejlighedsejer forsømmer sin vedligeholdelsespligt i henhold til § 7 på en sådan måde, at det efter bestyrelsens skøn er til gene for andre af foreningens medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse eller fornyelse foretaget indenfor en fastsat frist på 14 dage. Såfremt bestyrelsens krav ikke efterkommes, er bestyrelsen berettiget til at foretage fornøden istandsættelse for medlemmets regning. Sådanne udgifter er omfattet af foreningens panteret i henhold til § 5.

§ 9.

Såfremt en ejer/lejer gør sig skyldig i et sådant forhold som i henhold til lejeloven berettiger en udlejer til at ophæve et boliglejemål overfor lejer, herunder hvis lejer/ejer ikke betaler pligtig pengeydelse til foreningen senest 14 dage efter påkrav, kan bestyrelsen, ved skriftligt påkrav, kræve, at den pågældende lejer/ejer fraflytter ejerlejligheden inden for en fastsat frist. Såfremt fraflytning ikke sker som krævet, kan bestyrelsen, med fogedens bistand, lade medlemmet udsætte af ejerlejligheden. Enhver udgift forbundet hermed påhviler den misligholdende ejer og er omfattet af den i § 5 omtalte panteret.

§ 10. Ordensforskrifter

Ejerlejlighedsejeren og de personer, der har ophold i dennes ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte og på generalforsamling vedtagne ordensregler.

Såfremt de vedtagne ordensregler ikke overholdes, kan bestyrelsen ved første overtrædelse give ejerlejlighedsejeren en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at ejerlejlighedsejeren modtager påkrav om eventuel lejer skal fraflytte ejerlejligheden. Gentagne overtrædelser medfører således påkrav om at fraflytte ejerlejligheden. Omkostninger forbundet hermed påhviler i det hele ejerlejlighedsejeren og er omfattet af den i § 5 omtalte panteret.

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller på oplukkelige vinduers indersider eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner, paraboler m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Ejerlejlighedsejeren må ikke male, dekorere eller på anden vis udsmykke den til ejerlejligheden hørende altan inkl. gelænder, men er forpligtet til at lade altan og gelænder bevare sit oprindelige udseende.

Ejerlejlighedsejeren må ikke opsætte udvendige altankasser.

Ejerlejlighedsejeren må ikke opsætte markiser af nogen art, således hverken ved vinduer eller på altanen.

Overordnet skal hver enkelt ejerlejlighedsejer iagttage og efterkomme bestyrelsens anvisninger, således at ejendommens stil, karakter og helhedsudseende fremtræder ensartet, og det fælles præg bevares uskæmmet.

Ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen eller dennes administrator adgang til sin ejerlejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

Bestyrelsen er påtaleberettiget for så vidt angår brugen af fællesarealer og fordeler pulterrum således at der mindst er 1 pulterrum til hver lejlighed.

Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejerlejligheden.

§ 11.

Til ejendommens administration og almindelige økonomiske og juridiske forvaltning, antager bestyrelsen en ejendomskyndig administrator, pt. Revisorteamet.dk ApS, Peter Hermanns, Brogade 50, st. tv., 4100 Ringsted, tlf. 30 64 79 13.

Medlemmer må ikke uden bestyrelsens og panthavers samtykke udleje ejerlejlighederne. Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen. Denne bestemmelse gælder dog ikke ejendommens oprindelige ejer og panthavere, som overtager en ejerlejlighed som ufyldestgjort panthaver.

Medlemmer må ikke uden bestyrelsens samtykke drive erhverv fra ejerlejlighederne.

§ 12. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter antal.

Til vedtagelse af beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og pantsætning af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer 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 repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Som vejledende retningslinje for, hvad der er væsentlige forandringer, forbedringer eller vedligeholdelse, og som sådan skal forelægges på generalforsamlingen og vedtages med den kvalificerede majori-

tet, anføres, at disse forhold skal have en væsentlig størrelse, eksempelvis 100 % over forrige års udgift.

§ 13.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling. Dagsorden for denne skal omfatte følgende punkter:

- 1) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
- 2) Forslag fra bestyrelsen/ejerforeningens medlemmer
- 3) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor, samt forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
- 4) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 5) Valg af revisor
- 6) Eventuelt

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

§ 14.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Ved ekstraordinær generalforsamlinger dog 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 og med denne skal – ved ordinær generalforsamling – følge et eksemplar af det reviderede årsregnskab.

§ 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling, må være indgivet senest den 15. april.

Stemmeretten kan kun udøves af medlemmet personligt eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 17. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og deres ægtefæller og repræsentanter for ejendommens oprindelige ejere.

Ejendommens oprindelige ejere skal dog ikke være berettiget til at udpege samtlige bestyrelsesmedlemmer, såfremt nogen lejlighedsejere ønsker at besætte en bestyrelsespost.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og fastsætter selv forretningsordenen.

Afgår et bestyrelsesmedlem mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

§ 18.

Bestyrelsesmøde indkaldes såfremt et medlem af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

Ved ny låneoptagelse og/eller pantsætning af ejendommen kræves underskrift af den samlede bestyrelse.

§ 20. Revision.

Ejerforeningen kan vælge, at regnskabet skal revideres af en intern og/eller ekstern revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 21. Årsregnskab.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår slutter den 31. december 1971. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 22. Fælleslån.

Såfremt det på generalforsamlingen besluttet at optage fælleslån til brug ved fornyelse af fællesinstallationer, større vedligeholdelsesarbejder eller lignende, er bestyrelsen berettiget til at benytte de efter § 5 til foreningen pantsatte ejerpantebreve, som sikkerhed for et sådant lån, såfremt ejer deltager i fælleslånet.

§ 23. Lejeindtægt.

Den til enhver tid værende leje vedrørende et areal (p.t. lejet af en pølsevogn) tilfalder ejerforeningen.

§ 24. Opløsning.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen, kan den ingensinde opløses uden i forbindelse med et samlet salg af ejendommen. Et sådant salg kan kun finde sted efter en enstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor samtlige foreningens medlemmer har været tilstedet eller har været repræsenteret.

ooOoo

Nærværende vedtægt begæres lyst servitutsiftende på ejendommen matr.nr. 5 e Køge Markjorder og på samtlige ejerlejligheder nr. 1-93 udstykket fra ejendommen med foreningen ved dennes bestyrelse som påtaleberettigede.

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

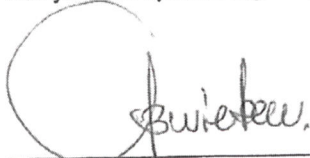
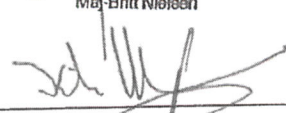
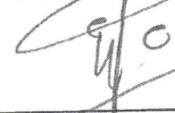
Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling

24/6 2016.

Køge, den

24/6-2016.

Bestyrelsen i Ejerforeningen Syvmøllergården:


Maj-Britt Nielsen




Martha Wel Jørgensen