

Matr. nr. 75 c og 75 e
Slagelse markjorder

Nærværende vedtægter er senest ændret
på generalforsamlingen den 27.03. 2012
tinglyst den
Ændringerne er indarbejdet i relevante §§

Vedtægter for Ejerforeningen Byskovparken

Foreningens navn og hjemsted:

§ 1.

Foreningens navn er "Byskovparken", og foreningen har sit hjemsted i Slagelse.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Retten i Næstved skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejlighedsejerne.

Foreningens formål:

§ 2.

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 480 lejligheder af matr. nr. 75 c og 75 e af Slagelse markjorder, har til formål at varetage de anliggender og pligter, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejere af lejlighederne, herunder renholdelse og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringspladser, fællesantenneanlægget, fællesarealer, fællesrum og øvrige fælles indretninger.

Der er pligt til at være medlem af ejerforeningen samt til at udrede ejerlejlighedens andel i fællesudgifter, og medlemspligten indtræder med virkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

En tidligere ejers medlemsskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende rets anmærkninger.

Foreningen er yderligere pligtig at overtage ethvert vejbidrag m.v., som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende veje måtte blive pålignet.

Administration af á conto betaling:

§ 3.

Medlemmerne hæfter direkte, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser med hensyn til administration og fællesudgifter m.v.

Foreningens daglige administration varetages af en af bestyrelsen ansat administrator.

For så vidt angår ikke solgte lejligheder er bestyrelsen/administrator bemyndiget til at aftale delvis administration, dog kun vedrørende opkrævning af husleje mod garanti for indbetaling til ejerforeningen af alle beløb vedrørende forpligtelser for ikke solgte lejligheder.

Såfremt en delvis administration aftales til anden side, har denne administration ingen beføjelser ejerforeningen vedrørende.

Bestyrelsen/administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administration og drift af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælleslån, forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.

Det samme gælder ejendommens elafgifter for terrænbelysning og belysning af fællesrum og elforbrug til oplysning af ejendommens fællesrum og terrænbelysning samt fællesforsikringer (brandforsikring og husejerforsikring inc. glasforsikring), udgifter ved udskiftning af pærer for belysning af ejendommens fællesrum og terrænbelysning m.m.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget, fastsat á conto beløb til afholdelse af fællesudgifter og á conto varmebidrag, jvf. § 5. De nævnte beløb indbetales månedsvis forud.

Bestyrelsen/administrator kan, såfremt det viser sig fornødent, regulere de månedlige ydelser til dækning af fællesudgifter og á conto varme.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges på den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamling vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer. Eventuelle overskydende beløb udbetales eller overgår til næste regnskabsår.

Såfremt noget medlem undlader rettidigt at betale de i §§ 3 og 5 nævnte bidrag til fællesudgifter og varmebidrag, er bestyrelsen straks berettiget til at opkræve et af denne fastsat gebyr. Når rettidig betaling til foreningen ikke finder sted, sender bestyrelsen rykkerbrev til lejlighedens adresse, eller anden adresse medlemmet måtte have oplyst overfor ejerforeningen.

Såfremt noget medlem herpå fortsat undlader at betale forfaldne beløb samt gebyr inden for 10 dage efter rykkerbrevets afsendelsesdato, er bestyrelsen berettiget til at overgive foreningens tilgodehavende til inkasso, skadesløst for foreningen.

Såfremt á conto bidrag til fællesudgifter og varme ikke betales efter overgivelse til inkasso, er

ejerforeningen berettiget til ved umiddelbar fogedforretning uden sikkerhedsstillelse, at skaffe sig adgang til lejligheden og afbryde for varme og varmtvandsforsyningen og lade varmetilgangene plumbere. Foreningen er berettiget til hos medlemmet at få dækket samtlige omkostninger

i anledning af misligholdelsen, herunder udgiften til foged, advokat og låsesmed, samt er berettiget til en lukke- og åbningsafgift, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse:

§ 4.

- A.** Den fælles udvendige vedligeholdelse omfatter murværk, tage, hoveddøre, vinduer, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, varmeledninger, faldstammer, aftrækskanaler, ventilationsanlæg, hovedledninger m.v., intet undtaget, uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen/administrator anviste håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v., eller ombygninger.

For så vidt udvendig maling og/eller træbehandling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendig, for så vidt dette er påkrævet.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling og/eller træbehandling af træ eller murværk uden forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med bestyrelsens direktiver.

- B.** Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne, med mindre andet vedtages af en generalforsamling.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.m., rensning af afløb, dørlåse samt regulering af vandforbrug i cisterner.

Yderligere betaler ejerlejlighedsindehavere selv istandsættelse/fornyelse af dugruder.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommers bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge sig fyldestgjort i medfør af foreningens panteret.

Varme- og varmtvandsanlæg:

§ 5.

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning.

Hver lejlighedsejer indbetaler á conto et af bestyrelsen/administrator fastsat beløb til bestridelse af udgifterne, jvf. § 3.

Der kan over hvert års regnskab opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb til en amortisationsfond, der administreres særskilt.

Den til enhver tid værende ejer af ikke solgte lejligheder betaler på lige fod ydelser til denne fond.

Ejerlejlighedsejerne er forpligtet til at aftage varme og varmt vand fra ejerforeningens fælles varmecentral.

En ejerlejligheds omfang og benyttelse:

§ 6.

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse for een familie eller et antal personer, hvor antallet ikke overstiger een person pr. værelse.

Enkeltværelser må udlejes, men dog kun til een person pr. værelse.

Såfremt lejlighedsejeren ønsker at udleje sin ejerlejlighed, må det ske ved en af Boligministeriet godkendt standardlejekontrakt. En sådan udlejning skal godkendes af bestyrelsen/administrator,

hvorefter lejemålet med de modifikationer, der måtte følge af lejekontrakten, er undergivet lejelovens almindelige regler.

Misligholdelse fra en lejers side sidestilles med misligholdelse fra ejerens side.

Såfremt ejerlejlighedsejeren ønsker at gøre brug af sin ret til at udleje ejerlejligheden, skal han overfor kreditor ifølge sælgerpantebreve dokumentere, at den lovlige leje giver dækning for ejerlejlighedens driftsbudget. Er dette ikke tilfældet, kan kreditor forlange et ekstraordinært afdrag så stort, at et balancerende driftsbudget kan dokumenteres.

Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, erhvervet er sædvanligt forekommende i beboelsesejendomme.

Lejlighedsejerne må selv indestå for benyttelsens lovlighed.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed indvendig, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for

så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Lejlighedsejeren må selv indestå for ændringernes lovlighed.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand og el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen/administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

Fælles installationer, moderniseringer m.v.:

§ 7.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig det eksisterende fællesantenneanlæg samt deltage i betaling for dets drift og vedligeholdelse, som følger:

Signalafgiften inkl. Copydan afgift og andre afgifter betales pr. lejlighed med ens beløb, mens vedligeholdelsen af det interne antenneanlæg til brug for fordeling af signaler fra signalgiver til de enkelte lejligheder betales i overensstemmelse med de enkelte lejligheders fordelingstal. Ejerforeningen opkræver signalafgifterne som en del af fællesudgifterne, og signalafgifterne skal i det hele betragtes som en del af fællesudgifterne i enhver henseende.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, ny installationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af stemmerne af lejlighedsejerne efter fordelingstal.

Såfremt modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun at deltage i en forholdsmæssig mindre del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v. Såfremt enighed om udgiftsfordeling i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt efter reglerne i § 1 bestemt.

Husorden m.v., misligholdelse:

§ 8.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivet rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr ikke må holdes med undtagelse af hund, kat, stuefugle og akvariefisk.

Lejlighedsejeren og de personer, der har ophold i dennes lejlighed, skal nøje efterleve den af bestyrelsen fastsatte husorden.

Almindelige husdyr må holdes i mindre omfang. Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat. Hunde skal føres i snor på ejendommens fællesarealer, herunder trappeopgange, kældergange m.v. Husdyrhold i lejlighederne og på ejendommens fællesarealer må aldrig være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af gentagne overtrædelser kan bestyrelsen benytte sig af bestemmelserne i foreningens vedtægter §§ 6 og 8.

For hundeejere gælder det endvidere, at bestemmelserne i Bekendtgørelse af lov om hunde (hundeloven), Lovbekendtgørelse nr. 259 af 12/04/2005 samt Lov nr. 717 af 25/06/2010 (forbud mod besiddelse m.v. af disse hunde) skal overholdes. Er det ikke tilfældet kan bestyrelsen anmelde den pågældende ejer til politiet, samt benytte sig af bestemmelserne i foreningens vedtægter §§ 6 og 8

I tilfælde af at en lejlighedsejer væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagne krænkelser af husorden eller hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 2 måneders varsel til den 1ste i en måned. Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

Sikkerhedsstillelse:

§ 9.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte lejlighedsejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være tinglyst pantstiftende for kr. 12.000,00 i hver enkelt ejerlejlighed. I lejligheder med fordelingstal 1.0 dog kun kr. 7.272,25

Ved ethvert ejerskifte vil denne pantret være at forhøje til 49.000,00 i overensstemmelse med § 20.

I øvrigt hæfter enhver ny ejer personligt for de ved overdragelsen bestående restancer.

Ejerforeningen kan tegne fornøden tabskautionsforsikring i anerkendt selskab.

Vicevært m.v.:

§ 10.

Bestyrelsen ansætter nødvendigt personale til ejendommens drift.

Generalforsamlingen:

§ 11.

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 stemmeflerhed efter fordelingstal.

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 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3

af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og eller ved den rækkefølge, de er valgt. 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 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 bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Dagsorden for ordinær generalforsamling:

§ 12.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen/medlemmer.
5. Forelæggelse af et af bestyrelsen/administrator udarbejdet budget samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag.
6. Valg af formand, for så vidt han afgår.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
8. Valg af 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter i henhold til § 11.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

§13.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned.

Ekstraordinær generalforsamling kan når som helst afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter lejlighedsantal begærer det med henblik på behandling af et opgivet emne, og når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen/administrator og med samme varsel som den ordinære generalforsamling.

§ 14.

Generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst to og højst fire ugers varsel.

Indkaldelsen skal oplyse tid og sted for generalforsamlingen og indeholde dagsorden. Bestyrelsens forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge de reviderede regnskaber.

§ 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne eller forslag behandlet på en generalforsamling må indgives skriftligt til bestyrelsen senest den 15. februar, hvis emnet eller forslag ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling.

Indkomne forslag fremlægges skriftligt af bestyrelsen på generalforsamlingen. Forslagene skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen.

§ 16.

I generalforsamlingsprotokollen indføres et kort referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og af formanden for bestyrelsen, hvorefter det har fuld gyldighed. Dirigenten træffer alle beslutninger om generalforsamlingens lovlighed og ledelse, herunder om afstemninger og disses resultat.

§ 17.

Bestyrelsesmøde indkaldes skriftligt med en uges varsel, hvis 2 bestyrelsesmedlemmer eller formanden forlanger det.

Bestyrelsen indkaldes af formanden eller - i hans forfald - af næstformanden og er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Med stemmelighed er formandens stemme - eller i hans forfald - næstformandens afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

§ 18.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af tre bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formanden eller næstformanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen kan overdrage en eventuel administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

De tegningsberettigede er forpligtet til at underskrive, når bestyrelsen har truffet en beslutning med flertal.

§ 19.

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

Regnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

§ 20.

Nærværende vedtægter er som gensidigt forpligtende og bebyrdende deklaration tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 75 c og 75 e af Slagelse markjorder og tillige pantstiftende for kr. 12.000,00 i hver enkelt ejerlejlighed, dog i ejerlejligheder med fordelingstal 1.0 alene for kr. 7.272,00. Deklarationen respekterer den 1/5 1979 tinglyste prioritetsgæld, byrder, rettigheder og forpligtelser, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som påtaleberettiget er Ejerforeningen Byskovparken ved den til en hver tid valgte bestyrelse.

Ved ethvert fremtidigt ejerskifte forhøjes pantstiftelsen i den overdragne ejerlejlighed med kr. 37.000,00 hhv. kr. 41.727,75 til kr. 49.000,00 – skriver firetinitusinde kroner og 00 øre – der reguleres med det at Danmarks statistik beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri på basis af indekset pr. 1. januar 2012.

Enhver ny ejer er pligtig at tiltræde en allonge herom og afholde de hermed forbundene omkostninger.

Pantstiftelsen tinglyses på ejerlejligheden forud for pantegæld og i øvrigt med henvisning til de på ejerlejligheden og hovedejendommen nu påhvillende servitutter og byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Slagelse d. 2012.

Formand

Næstformand

Kasserer

Sekretær

Bestyrelsesmedlem