

Matr.nr.: 38 b Sdr. Køge
Ejerlejlighederne: 1-327
Beliggende: Boholtevej 1-83
4600 Køge

Retsafgift kr. 1.750,00

ANMELDER:
THERKILDTSEN ADVOKATER A/S
Kildebakke1
2860 Søborg
CVR-nr. 28841957

Tinglyst: 14/12 2022 og
22/12 2024

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen matr.nr. 38 b Sønder Køge, Boholtevej 1 – 83.

§ 1

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af en af de 327 lejligheder og selvstændigt matrikulerede kælderrum af matr. nr. 38 b Sdr. Køge, har til formål at varetage de anliggender, der er knyttet til at være ejer af lejlighederne m.v., herunder fællesrum, fællesarealer og fællesindretninger. Enhver ejerlejlighedsejer har pligt til at være medlem samt til at udrede lejlighedens andel i fællesudgifter, og medlemspligten i indtræder, når skødet foreligger tinglyst og med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag. En tidligere ejers medlemskab ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst, og der er givet foreningen skriftlig under-retning om ejerskiftet og eventuelle restancer er berigtiget.

§ 2

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne således anpartsvis efter fordelingstal.

Ejerlejlighederne 1 – 288 må ikke benyttes til andet end beboelse og må ikke opdeles yderligere.

Udlejning af enkelte værelser må ikke ske i et sådant omfang at der bor flere personer i en lejlighed, end der er værelser i denne, og en lejlighed må ikke få karakter af klublejlighed. Det er tilladt at udleje sin ejerlejlighed både tidsubegrænset og tidsbegrænset i længere lejeperioder. Korttidsudlejning er dog kun tilladt i sammenlagt 30 dage pr. kalenderår, fordelt på maksimalt 4 separate udlejninger pr. kalenderår. Udlejningen må ikke være til gene for de øvrige beboere i ejendommen. Ved korttidsudlejning skal ejeren hænge opslag i opgangen med oplysning om

lejeperiodens længde og ejerens kontaktinformationer, så naboerne – om nødvendigt – kan kontaktes ejeren.

Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven gældende regler for lejemål. Ændring heri kan kun ske ved enstemmig beslutning på en generalforsamling.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler og overholde den i ejendommen i øvrigt til enhver tid gældende "almindelige husorden".

Den enkelte ejer må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersider af vinduernes træværk, lade opsætte reklamer m.m. uden bestyrelsens tilladelse.

Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse. I enkelte lejligheder løber et vandret forsyningsrør til naboledigheden. Ejerforeningen har vedligeholdelsen af dette vandrette forsyningsrør frem til koblingsledningen, der forsyner lejligheden.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører ejerforeningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade

Ejerens vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse, indvendig side af altandør og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner,

radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer, altandør og altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte og antenner.

Stk. 3. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 4. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget

Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer, ligesom ethvert medlem er pligtig at tåle, at der gennemføres rør eller andre forsyningsledninger i hans lejlighed, såfremt dette er besluttet på en generalforsamling som nødvendigt af hensyn til etablering af en fællesinstallation, eller såfremt dette er tilladt på en generalforsamling som nødvendigt af hensyn til modernisering af en anden lejlighed. Det er en forudsætning, at gennemføringen sker på hensynsfuld måde, at enhver nødvendig istandsættelse efter gennemføringen foretages, og at der ikke ved gennemføringen tilføjes den pågældende lejlighed væsentlig og/eller værdiforringende gener. Det er desuden en forudsætning, at der ikke påføres det medlem, i hvis lejlighed gennemføringen sker, nogen som helst udgift.

Bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring og eventuelt glasforsikring (abonnement) er fælles for samtlige lejligheder i ejendommen og kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejer.

Til dækning af de foreningen påløbne fællesudgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidrag opkræves i månedlige eller kvartalsvise a/c beløb efter bestyrelsens bestemmelse. Bidraget fastsættes i forhold til lejlighedens fordelingstal. I tilfælde af større uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraydelse, eller det fastsatte a/c beløb kan af bestyrelsen forhøjes med 14 dages varsel til den 1. ste i en måned.

Medfører foranstaltninger som en ejer har foretaget i sin lejlighed eller med generalforsamlingens samtykke har ladet foretage i en anden lejlighed forøgelse af foreningens udgifter, påhviler det dog ham at betale merudgiften. Efter hvert regnskabsårs afslutning reguleres evt. difference mellem indgåede a/c bidrag og medlemmets andel i de samlede udgifter kontant.

Hver enkelt ejer betaler en andel af ejendommens opvarmning og kollektive elforbrug.

Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af større fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med indtil 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi. Grundfonden skal således bl.a. muliggøre køb af viceværtbolig, idet foreningen er pligtig at tage skøde på den i ejendommen værende viceværtbolig på vilkår svarende til de, på hvilke ejerlejlighederne sælges. Viceværtboligen stilles til disposition som tjenestebolig for ejendommens vicevært på vilkår, der nærmere aftales mellem foreningen og viceværten.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er hvert medlem pligtig at meddele foreningen pant i sin lejlighed for indtil kr. 5.000,- og sælgerpantebrevet ved første salg. Panterettens maksimum kan af foreningen forlanges forhøjet så den svarer til lejlighedens årlige forpligtelser overfor foreningen med et tillæg af 10%.

Såfremt en ejer overtræder husordenen, ikke vedligeholder lejligheden forsvarligt eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer eller hans eventuelle lejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer.

Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser har dette for ejeren samme konsekvens som om misligholdelsen udøvedes af ejeren.

§ 3

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt. Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/eller pantsætning af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af disse stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamlingen, og har forslaget ikke kunnet opnå 2/3 af disse stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af disse stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en nu overordentlig generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen. Fuldmagt til at møde på den

først generalforsamling skal, for så vidt de ikke overfor bestyrelsen udtrykkeligt er tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års maj måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, og de af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den forudgående 1.ste april. Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til medlemmernes gennemsyn hos ejendommens administrator dagsorden og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tilligemed årsregnskabet forsynet med påtegning af revisionen og underskrift af bestyrelsen.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Aflæggelse af beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år og fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
2. Forelæggelse til godkendelse af budget for nævnte regnskabsår
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse.
4. Valg af revisor.
5. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes med 8 dages varsel når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Over det på en generalforsamling passerende indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Foreningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen afgår lige år og den

anden halvdel afgår ulige år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv af sin midte sin formand, og næstformand. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare til bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge samt den til enhver tid værende administrator. Lejere er ikke valgbare til bestyrelsen eller som suppleant. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 5, skal bestyrelsen snarest supplere sig med den først valgte suppleant, således at antallet stadig andrager 5. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans fravær af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 1 medlem er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

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

§ 4

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person..

§ 5

Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura enkel eller kollektiv.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisor skal være regnskabskyndig. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisoren.

De endnu ikke solgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere. Med hensyn til disse lejemål gælder lejelovgivningens almindelige regler.

Ejeren af hovedejendommen oppebærer lejen for disse lejligheder, men han er over for ejerne af de solgte ejerlejligheder stillet, som om alle lejligheder var solgt, og han er berettiget – herunder med hensyn til stemmeret – og forpligtet efter fordelingstallet for de usolgte lejligheder.

Nærværende vedtægt respekterer den til dato foretagne prioritering samt størst mulige lån i kredit-, hypotek – og realkreditfond og vil være at tinglyse på ejendommen matr. nr. 38 b Sdr. Køge, og endvidere respekteres specielle dispensationer, der måtte være meddelt i enkelte skøder ved første salg af ejerlejlighederne.

Med hensyn til deklarationer og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægter erstatter vedtægter tinglyst den 28/3.1973 med senere vedtagne ændringer, senest ved generalforsamling den 9/9.2009.

Køge, den 2. juni 2022

Ole Schou

Vibeke Schnoor

Bjarne Nielsen

Dorte Wegger

Tobias Lidegaard