

VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN HOLTEGÅRDSVEJ

Modtaget

12 JAN. 2005

Gorissen Federspiel Kierkegaard

Navn og hjemsted

§ 1

(1.1) Foreningens navn er "Ejerforeningen Holtegårdsvej".

(1.2) Foreningens hjemsted er Søllerød Kommune.

ORIGINAL 166524 01 0000.0012

05.01.2005 TA
1.400,00 K

Formål

§ 2

(2.1) Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for de 44 ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 1 ls Holte By, Gl. Holte.

Fordelingstal

§ 3

(3.1) På den af foreningen omfattede matrikel findes 44 ejerlejligheder:

- (3.2)
- | | | | |
|----------------------|---------------|------|--------------------|
| Ejerlejlighed nr. 1 | Holtegårdsvej | 48, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 2 | Holtegårdsvej | 50, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 3 | Holtegårdsvej | 52, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 4 | Holtegårdsvej | 54, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 5 | Holtegårdsvej | 56, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 6 | Holtegårdsvej | 58, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 7 | Holtegårdsvej | 60, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 8 | Holtegårdsvej | 62, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 9 | Holtegårdsvej | 64, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 10 | Holtegårdsvej | 66, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 11 | Holtegårdsvej | 68, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 12 | Holtegårdsvej | 70, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 13 | Holtegårdsvej | 72, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 14 | Holtegårdsvej | 74, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 15 | Holtegårdsvej | 76, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 16 | Holtegårdsvej | 78, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 17 | Holtegårdsvej | 80, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 18 | Holtegårdsvej | 82, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 19 | Holtegårdsvej | 84, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 20 | Holtegårdsvej | 86, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 21 | Holtegårdsvej | 88, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 22 | Holtegårdsvej | 90, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 23 | Holtegårdsvej | 92, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 24 | Holtegårdsvej | 94, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 25 | Holtegårdsvej | 96, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 26 | Holtegårdsvej | 98, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 27 | Holtegårdsvej | 100, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 28 | Holtegårdsvej | 102, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 29 | Holtegårdsvej | 104, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 30 | Holtegårdsvej | 55, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 31 | Holtegårdsvej | 57, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 32 | Holtegårdsvej | 59, | fordelingstal 1/44 |
| Ejerlejlighed nr. 33 | Holtegårdsvej | 61, | fordelingstal 1/44 |

Gorissen Federspiel Kierkegaard

27. JAN. 2005

Modtaget

Ejerlejlighed nr. 34 Holtegårdsvej	63, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 35 Holtegårdsvej	65, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 36 Holtegårdsvej	67, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 37 Holtegårdsvej	69, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 38 Holtegårdsvej	71, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 39 Holtegårdsvej	73, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 40 Holtegårdsvej	75, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 41 Holtegårdsvej	77, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 42 Holtegårdsvej	79, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 43 Holtegårdsvej	81, fordelingstal 1/44
Ejerlejlighed nr. 44 Holtegårdsvej	83, fordelingstal 1/44

- (3.3) Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af foreningens og ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser.
- (3.4) Den projekterede bebyggelse, herunder facader, må ikke ændres ud over de af foreningen fastsatte ordensforskrifter, jf. (6.4).
- (3.5) Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse.

Kapitalforhold § 4

- (4.1) De forpligtelser, der efter nærværende vedtægter påhviler foreningen, fordeles på de enkelte medlemmer efter ejerlejlighedernes fordelingstal.
- (4.2) Det enkelte medlem hæfter pro rata for enhver skyld til foreningen og det er således det til enhver tid værende medlem, der har pligt til at udrede ethvert skyldigt beløb, også for så vidt angår perioder forud for vedkommendes ejendomsbesiddelse.
- (4.3) Foreningen skal ikke oparbejde nogen egentlig egenkapital, men kan beslutte at henlægge til bestemte formål. Anvendelsen af henlæggelseskonti sker efter generalforsamlingens godkendelse.
- (4.4) Når foreningens årsregnskab og budget er godkendt på den ordinære generalforsamlingen, påhviler det hvert enkelt medlem at indbetale et eventuelt skyldigt restbidrag (andel af underskud) til foreningen inden 14 dage efter modtagelsen af krav herom.

Medlemmer § 5

- (5.1) Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen. De pågældende ejere er pligtige medlemmer af foreningen, og pligten indtræder ved anmeldelse af adkomstdokument til tinglysning, dog senest på overtagelsesdagen.
- (5.2) Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere, udøver disse ejere i forening de eneejer henholdsvis tilkommende rettigheder og påhvilende forpligtelser.
- (5.3) Ved ejerskifte overgår alle den tidligere ejers rettigheder som medlem af foreningen til den nye ejer, herunder også retten til anpart i en eventuel foreningsformue eller driftsoverskud.

(5.4) Den nye ejer hæfter for alle den tidligere ejers påhvilende forpligtelser over for foreningen, herunder også for skyldige foreningsbidrag m.m. vedrørende tiden før den nye ejers overtagelse af lejligheden. Foreningen er dog uanset ejerskiftet berettiget til at rette krav mod den tidligere ejer for forpligtelser, der er opstået før den nye ejers overtagelse af lejligheden.

(5.5) Indbyrdes hæfter medlemmerne efter fordelingstal.

Orden

§ 6

(6.1) Der må ikke i ejerlejlighederne findes nogen som helst virksomhed eller nogen indretning eller andet, som ved larm, røg eller ilde lugt eller på anden måde efter foreningens skøn er eller kan være til væsentlig gene for foreningens øvrige medlemmer. Det er de enkelte medlemmer forbudt selv at montere antenner eller andet modtageudstyr.

(6.2) I ejerlejlighederne må der holdes husdyr i det omfang, det efter foreningens skøn kan ske uden gene for de øvrige medlemmer i foreningen.

(6.3) Det tilkommer generalforsamlingen at fastsætte nærmere ordensforskrifter vedrørende ejerlejlighedernes benyttelse.

(6.4) De til enhver tid gældende ordensforskrifter, der er vedtaget på foreningens generalforsamling, fremgår af den af foreningen udgivne folder ”Velkommen til Holtegårdsvej” og skal overholdes af medlemmerne og øvrige beboere af ejerlejlighederne.

(6.5) Sker dette ikke, har bestyrelsen ret til at pålægge et medlem at bringe manglerne i orden og kan, hvis dette ikke sker inden for den varslede frist, iværksætte de fornødne tiltag for at bringe manglerne i orden på medlemmets regning op til et beløb, der fremgår af den til enhver tid gældende ovennævnte folder. Udgifter, der overstiger dette beløb, kan alene pålægges af generalforsamlingen.

(6.6) Al parkering skal ske på de arealer, som er indrettet hertil. Det er forbudt at parkere lastbiler, campingvogne, varevogne over 3.500 kg totalvægt og lignende på parkeringsarealerne. Aflæsning af varer er dog tilladt i dagtimerne.

Vedligeholdelse § 7 **og fornyelse**

(7.1) Et medlem udøver i enhver henseende en ejers rådighed over den vedkommende tilhørende ejerlejlighed. Herudover har det enkelte medlem i en periode på 30 år eksklusiv brugsret til den del af fællesarealerne, som naturligt henhører under det pågældende medlems brug og råden. Den eksklusive brugsret kan opsiges af enhver påtaleberettiget med et varsel på 30 år.

(7.2) Hegn, som opsættes på fællesarealet, vedligeholdes af de medlemmer, som hegnene berører, og hegnene må ikke fjernes eller ændres uden enighed mellem de medlemmer, som har vedligeholdelsespligten.

(7.3) Det påhviler som udgangspunkt ethvert medlem for egen regning at vedligeholde og forny alt, herunder bygningsmæssige indretninger indvendigt og udvendigt, som naturligt henhører under det pågældende medlems brug og råden. Heraf følger, at det enkelte medlem som udgangspunkt selv vedligeholder tag, murværk og vinduer, jf. dog (7.6).

- (7.4) Vedligeholdelse og fornyelse af træværk, tag og murværk, som vedrører mere end ét medlem, foretages som udgangspunkt af de respektive medlemmer i fællesskab, jf. dog (7.6).
- (7.5) Hvert medlem har brugsret til og vedligeholder en carport og et udhus, jf. dog (7.6).
- (7.6) Punkt (7.3-7.5) finder ikke anvendelse i det omfang, generalforsamlingen har besluttet, at vedligeholdelse og fornyelse af udvendigt træværk, tag og murværk skal være en fællesudgift.
- (7.7) Udgifter til nødvendig vedligeholdelse og fornyelse, jf. (7.2-7.5), kan af bestyrelsen pålægges de enkelte medlemmer op til et maksimumsbeløb, der fremgår af de til enhver tid gældende ordensforskrifter, jf. (6.4). Udgifter, der overstiger maksimumsbeløbet, kan alene pålægges af generalforsamlingen.
- (7.8) Al vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer, herunder parkerings- og legepladser samt gangarealer, påhviler foreningen, idet de enkelte medlemmer dog selv vedligeholder det areal, som er beliggende foran og bagved ejerlejlighederne, herunder også flisebelægninger.
- (7.9) Medlemmets vedligeholdelsespligt af fællesarealer omfatter også snerydning foran egen ejerlejlighed, af naturligt til ejerlejligheden tilknyttede fortove og gangarealer samt carport.
- (7.10) Foreningen afholder udgiften til vedligeholdelse af det i bebyggelsen anlagte ledningsnet, herunder antenneanlæg, idet ethvert medlem når som helst er forpligtet til at give foreningen adgang til at lade foretage eftersyn, rensning, reparation og vedligeholdelse af ledningsnettet, i det omfang det skønnes nødvendigt.
- (7.11) Indvendig vedligeholdelse og reparation af de ledninger, som løber inden for ejerlejlighederne, foretages af de enkelte medlemmer.
- (7.12) Udgiften til belysning af fællesarealer samt strømforbrug til fællesantenne betales af foreningen.

Forsikring § 8

- (8.1) Foreningen tegner en fælles bygningskaskoforsikring. Præmien afholdes som en fællesudgift. Forsikringen skal desuden omfatte skure og carporte.

Administration § 9

- (9.1) Ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af bestyrelsen.
- (9.2) Bestyrelsen kan i særlige tilfælde antage en administrator.
- (9.3) Bestyrelsen er i rimeligt omfang berettiget til på foreningens bekostning at anvende juridisk og teknisk bistand.

Regnskab og revision**§ 10**

- (10.1) Regnskabsåret er kalenderåret.
- (10.2) Bestyrelse eller revisor udfærdiger årsregnskabet, som i revideret form skal udsendes sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling**§ 11**

- (11.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (11.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned og indkaldes af bestyrelsen.
- (11.3) Den ordinære generalforsamling har som minimum følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent
 2. Formandens beretning om det forløbne år
 3. Godkendelse af regnskab, herunder over-/underskudsdisponering, med revisors påtegning
 4. Godkendelse af budget herunder eventuel vedligeholdelsesplan og fastsættelse af fællesbidrag
 5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
 6. Valg af bestyrelse og suppleanter
 7. Valg af revisor
 8. Eventuelt
- (11.4) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller mindst 25% af foreningens medlemmer forlanger det med angivelse af dagsorden.
- (11.5) Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske skriftligt til hvert medlem med minimum 3 ugers varsel. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel.
- (11.6) Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer eller disses værger, dens bestyrelse, administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hvert medlem har 1 stemme. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et andet medlem af foreningen.
- (11.7) Beslutninger på generalforsamling træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de mødte eller ved skriftlig fuldmagt repræsenterede medlemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.
- (11.8) Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af samtlige medlemmer stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af medlemmerne mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.
- (11.9) Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.

(11.10) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes skriftligt til bestyrelsens formand senest 14 dage inden generalforsamlingen. Forslagene skal udsendes til medlemmerne senest 7 dage inden generalforsamlingen.

(11.11) Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten.

Bestyrelsen **§ 12**

(12.1) Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3 medlemmer, som alle skal være medlemmer af foreningen. Til bestyrelsen kan endvidere vælges personer, som er ægtefæller eller lever i ægteskabslignende forhold, og som har bopæl i en ejerlejlighed på foreningens matrikel, jf. (3.2). I bestyrelsen kan en ejerlejlighed kun være repræsenteret af ét medlem. Herudover vælger generalforsamlingen 1-2 suppleanter med samme valgbarhedskriterier.

(12.2) Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan ske.

(12.3) Bestyrelsen vælger selv sin formand.

(12.4) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når alle 3 medlemmer er til stede. Beslutninger træffes med simpel stemmeflerhed.

(12.5) Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse.

(12.6) Bestyrelsen holder møde, når ét medlem af bestyrelsen kræver det.

Pantsætning **§ 13**

(13.1) Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed.

(13.2) Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende pantehæftelser, servitutter med og uden pant og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

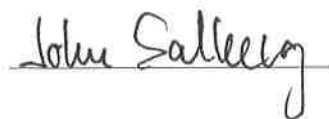
Påtaleret **§ 14**

(14.1) Påtaleret har foreningens generalforsamling.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommen matr.nr. 1 ls Holte by, Gl. Holte, og på samtlige ejerlejligheder, hvori denne ejendom opdeles.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling, den 29. november 2004.

Dirigent:



Bestyrelse:


Helle Schlegel Rasmussen


Vibeke Schneidermann


Jytte Mayland

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 1 LS m.fl. Hovedejd, Holte By, Gl. Holte

Dagbogsdato: 05.01.2005

Dagbogsnr. : 344

Afvist fra dagbogen den 05.01.2005

p.g.a. manglende anmelder

Retten i Lyngby den 05.01.2005



Tina Warrer Madsen



Dorete Olesen
overassistent

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** ** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 1 LS m.fl. Hovedejd, Holte By, Gl. Holte

Dagbogsdato: 10.01.2005

Dagbogsnr. : 880

Afvist fra dagbogen den 10.01.2005

idet genpart af vedtægter, der skal aflyses, ikke er medsendt

Retten i Lyngby den 10.01.2005


Apaa Chemnitz

Tinglysningskontor
Hummeltoftevej 10
2830 Virum

Tinglysningskontor
Hummeltoftevej 10
2830 Virum

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 1 LS m.fl. Hovedejd, Holte By, Gl. Holte
Dagbogsdato: 17.01.2005
Dagbogsnr. : 2039

Afvist fra tingbogen den 25.01.2005

*

som tilbagekaldt af anmelder

Retten i Lyngby den 25.01.2005

Kaj Stentoft



*** * ***

Side: 10

* * *

* * ***

* * * Retten i Lyngby

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

BO 521

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 LS m.fl. Hovedejd, Holte By, Gl. Holte

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 28.02.2005 under nr. 8081

Senest ændret den : 28.02.2005 under nr. 8081

Till. tinglyst på ejerlejlighed 1-44

Retten i Lyngby den 16.03.2005



IB Thiersen