

Vedtægter for Ejerforeningen Kajhusene



§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Kajhusene". Foreningens hjemsted er Frederikssund kommune. Foreningen er registreret i Det Centrale Virksomhedsregister under CVR-nr: 31901774.

§ 2. Formål

Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerlejlighederne nr. 1 – 60 beliggende Sydkajen 2 – 20, 3600 Frederikssund.

§ 3. Medlemskab og hæftelse

Ejerlejlighedsejerne i ejendommen er med fordelingstal pligtige medlemmer af Ejerforeningen Kajhusene. Ejerlejlighederne har et fordelingstal, der er fastsat ud fra ejendommens samlede boligareal sat i forhold til den enkelte lejligheds boligareal. Jf. vedhæftede bilag 1.

Stk. 2. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 3. Medlemspligten indtræder ved køb og ophører ved salg på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab ophører dog først, når den nye ejers adkomst er behørigt tinglyst. Meddelelse om ejerskifte skal tilgå foreningens bestyrelse senest 14 dage efter, at overdragelsesaftalen er underskrevet. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at meddele ejerskiftet til ejerforeningens bestyrelse og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye adresse.

Den til enhver tid registrerede ejer af en lejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Stk. 4. Ved udlejning af en ejerlejlighed skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen. Udlejning kan alene ske til boligformål.

Stk. 5. Medlemmerne er forpligtet til at afholde foreningens udgifter i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Bidraget pr. fordelingstal fastsættes på den ordinære generalforsamling.

§ 4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 11, stk. 8.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de repræsenterede ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. 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 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.

§ 5. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 6.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Valg af revisorsuppleant.
- 12) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 3. Årsregnskab, budget, vedligeholdelsesplan samt forslag jf. § 6 lægges samtidig på Ejerforeningens hjemmeside. De medlemmer, som måtte ønske det, kan bede bestyrelsen om en udskrift af nævnte materiale.

§ 6. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, offentliggøres sammen med indkaldelsen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 4, stk. 4 og § 10, stk.3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 8. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret. Stemmeretten udøves efter lejlighedens fordelingstal.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 9. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og offentliggøres på Ejerforeningens hjemmeside senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 10. Bestyrelsens medlemmer

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 ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvælgt kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden

fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand, kasserer og sekretær af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 11. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 5 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 5 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 7. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 8. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 12. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 13. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 14. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil grundfondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af grundfonden træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere oprettelse af fonde til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 15. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet, der underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 16. Revision

Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og årsregnskabet påtegnes af revisor.

§ 17. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre og rækværk mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, terrasser, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrætter, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, varmeunit, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§18. Ordensregler m.v.

Bestyrelsen udarbejder en husorden med ordensregler for ejerforeningen. Husordenen skal godkendes af generalforsamlingen.

§ 19. Sikkerhedsstillelse m.v. (Servitut- og pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten begæres tinglyst servitut- og pantstiftende for kr. 20.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 17, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret.

Stk. 3. Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stk. 4. I det tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 5. For Ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg efter retsplejelovens § 478 stk. 1, nr. 6.

Stk. 6. En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

§ 20. Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på Ejerlejlighed nr. 1 – 12 af matr. nr. 49 h, Frederikssund Bygrunde - Ejerlejlighed nr. 13 – 42 af matr. nr. 49 al, Frederikssund Bygrunde - Ejerlejlighed nr. 43 – 60 af matr. nr. 49 ao, Frederikssund Bygrunde, idet der med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Samtidig begæres vedtægten af 23. marts 2009, der er vedtaget på generalforsamling af 29. marts 2006 og tinglyst den 22. april 2009 aflyst for så vidt den er tinglyst servitutstiftende, medens den pantstiftende tinglysning af denne vedtægt samt af vedtægten for ejerlejlighed nr. 1 – 12 af matr. nr. 49 h, Frederikssund Bygrunde, der er tinglyst den 7. januar 2005 begæres opretholdt.

Påtaleretten tilkommer den til enhver tid valgte bestyrelse i Ejerforeningen Kajhusene.

Således vedtaget på selskabets ekstraordinære generalforsamling, den 29. oktober 2015

I bestyrelsen for Ejerforeningen Kajhusene:

Formand

Næstformand

Kasserer

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem