

BOELSKIFTE ADMINISTRATION A/S

CVR. 34603545

●

Solbjergvej 3

2000 Frederiksberg

●

TELEFON 38 16 06 16 • FAX 38 16 06 26

kontakt@boelskifteadm.dk

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN ÆRTEGÅRDEN 15-21

§ 1

Foreningens navn er Ejerforeningen Ærtegården, Ærtevej 15-21.

§ 2

Foreningens hjemsted er administrators kontoradresse.

Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dennes medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes er ejendommens værneting.

FORENINGENS FORMÅL

§ 3

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser som ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 2967 Husum, ejl.nr. 1-63, beliggende Ærtevej 15-21, 2700 Brønshøj, herunder - i overensstemmelse med nærværende vedtægter - at forestå administrationen

af nævnte ejendom. Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder, ejl.nr. 1-63, i ejendommen matr.nr. 2967 Husum, beliggende Ærtevej 15-21, 2700 Brønshøj, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i denne ejendom kan optages som medlemmer af foreningen.

Medlemskab indtræder den dag den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og hermed forpligtelse over for foreningen, ophører dog først når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt, uden præjudicerede retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

FORENINGENS MEDLEMMER

§ 4

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser.

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige af foreningens medlemmer.

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principalt prorata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

I alle foreningens anliggender stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

§ 5

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægt.

Enhver ejerlejlighedsejer har udlejningsret til den enkeltes ejerlejlighed under forudsætning af, at bestyrelsen får forelagt den enkelte lejekontrakt samt godkender samme.

Pulterum og kælderrum, der ved nærværende forenings stiftelse står til den enkelte ejerlejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, og derefter ikke kunne adskilles eller fratages denne uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

Uden bestyrelsens samtykke må der ikke fra ejerlejligheden drives erhverv, med mindre dette i.h.t. tidligere kontrakt har været tilladt.

GENERALFORSAMLING

§ 6

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke udtrykkeligt er bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst 2/3-deles flertal såvel efter fordelingstal som medlemstal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3-dele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3-deles flertal på en generalforsamling, hvor færre end 2/3-dele af stemmerne eller medlemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling.. Såfremt også 2/3-dele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

§ 7

Hvert år afholdes så vidt muligt senest i maj måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning af formanden for det senest forløbne regnskabsår.
3. Administrators forelæggelse til godkendelse af årsregnskab ved påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m. v.
6. Valg af formand for bestyrelsen for en 2-årig periode.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

8. Valg af 2 suppleanter.

9. Valg af administrator.

10. Valg af revisor.

11. Fastsættelse af medlemsbetaling for udeblivelse fra arbejdsweekend.

12. Eventuelle forslag fra medlemmer.

13. Eventuelt.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning hertil.
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal.
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- når et medlem i medfør af vedtægterne kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamling.
- når administrator forlanger det.

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes med minimum 14 dages varsel.

§ 9

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne – ske ved at bestyrelsen lader ejendommens vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset forslag til valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

§ 10

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den årlige generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 1. marts.

§ 11

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens revisor og administrator eller repræsentanter for disse. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne. Stemmeretten kan desuden udøves af medlemmers ægtefælle eller samlever.

§ 12

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

BESTYRELSEN

§ 13

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Denne består af 3-5 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 1-2 suppleanter.

Valgbar til formand, bestyrelse og suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Bortset fra formandsposten konstituerer bestyrelsen sig selv.

§ 14

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsår bestemmes ved den rækkefølge, disse er valgt i henhold til nærværende vedtægter. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet suppleanten, der har størst anciennitet, først indtræder. Findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

Rimelige udgifter til bestyrelsesmøder afholdes af ejerforeningen.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse for udførelse af sit hverv.

Alle regninger, som anvises til betaling skal godkendes af bestyrelsen efter nærmere aftalt procedure.

§ 15

Bestyrelsen ansætter en administrator til at føre forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter, jf. § 19.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant, til drøftelse af foreningens forhold, et sådan møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 14 dage efter begæringens fremsættelse. Administrator kan efter opfordring fra bestyrelsen deltage i bestyrelsesmøder.

§ 16

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer; herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt evt. andre forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne resp. Disses lejere skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

Bestyrelsen ansætter og afskediger vicevært og trappevask.

§ 17

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden i formandens fravær og yderligere 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

TEGNINGSRET

§ 18

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen sammen med et andet medlem af denne.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Bestyrelsen kan godkende, at bestyrelsen og viceværten kan råde over visa dankort til foreningens bank-/girokonti hver for sig.

ADMINISTRATION

§ 19

Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift.

Administrator kan med 6 måneders varsel til en 1. januar opsige administrationsforholdet.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Han kan således modtage medlemmernes ydelser til foreningen og efter bestyrelsens instruktioner afholde udgifter. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

Administrationshonoraret fastsættes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende takster for ejendomsadministration.

REVISION

§ 20

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, som vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordre enhver oplysning, som han måtte finde af betydning for udførelse af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator til konstatering af, at foreningens midler holdes betryggende adskilt i overensstemmelse med de for advokater gældende regler for klientkontomidler. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 21

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

SIKKERHEDSSTILLELSE

§ 22

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende til ejerforeningen et pantebrev med første prioritets panteret i ejerlejligheden. Størrelsen af pantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse, idet størrelsen dog skal svare til mindst ét års ydelse og

ejerpantebrevet håndpantesættes til ejerforeningen eller dennes administrator. Pantebrevet udgør p.t. kr. 15.000,- pr. lejlighed.

Ved overdragelse af ejerlejligheder er sælgeren forpligtet til at drage omsorg for at det i stk. 1 nævnte pantebrev forhøjes til et beløb svarende til 3 % af den til enhver tid gældende offentlige vurdering, således som den på tidspunktet for auktionen - og i tilfælde af 2. auktion, da på tidspunktet for denne - måtte foreligge oplyst fra ejendomsværdi-myndighederne, dog mindst 3% af seneste tinglyste handelsværdi for denne ejerlejlighed men samtidig højest det beløb, som realkreditinstitutterne kan respektere uden fradrag i sædvanlig maksimal realkreditbelåning p.t. 37.000,00.

Pantesikkerheden omfatter endvidere sikkerhed for forrentning af foreningens krav fra de enkelte kravs forfaldsdato med en rente svarende til den til enhver tid værende officielle diskonto for Danmarks Nationalbank plus 5% p.a.

Pantesikkerheden omfatter endvidere sikkerhed for alle omkostninger foreningen med føje har afholdt til inkasso af foreningens tilgodehavende, opsigelse, udlæg, inddrivelse samt til varetagelse af foreningens interesse i tilfælde af pågældende ejerlejlighedsejers misligholdelse i øvrigt eller i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af lejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens og administrators skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

Pantebreve til sikkerhedsstillelse skal tinglyses.

VEDLIGEHODELSE

Fælles ejendomsret er undergivet ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælder- og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusive rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, eventuelle varmeanlæg, etageadskillelse og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt elektriske og sanitære installationer af enhver art, herunder el-, gas-, vand- og varmeinstallationer, som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

Alt fra udtaget på lodrette rør i lejligheden samt el og sanitære installationer af enhver art i lejligheden påhviler ejeren at vedligeholde.

§ 24

Det påhviler foreningen at vedligeholde alt, hvad der ifølge ovennævnte § er undergivet fælles ejendomsret.

Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lign. for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som en fælles udgift, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten endeligt.

Bestyrelsen er inden for rammene af ovenstående pligtig at vedtage afholdelsen af udgifter til ejendommen, efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævet vedligeholdelse, også selv om de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det / de pågældende medlems / medlemmers ejerlejligheder derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelige, dog at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende §, for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50 %, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, så vidt overhovedet muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter, som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

§ 25

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem de af medlemmerne i henhold til nærværende vedtægt påhvilede ydelser, er alle udgifter anført i nærværende vedtægter vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter, også af enhver fremtidig udgift, i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsaflæggelser og evt. diæter til bestyrelsen. Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds bl.a. afskrivning af eventuelt fremtidigt varmeanlæg.

§ 26

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende det, der jvf. ovennævnte er undergivet fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger for ejerlejlighedsejere eller af et hertil oprettet fond, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælleslån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med en kvalificeret majoritet. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 27

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer, samt maling af entredøre og vinduer udvendigt, som skal holdes i ejendommens farver.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejernes regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantede ejerpantebrev.

§ 28

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Han er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejdene derved bliver væsentligt dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages med samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes af bestyrelsen, idet bestyrelsen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, med mindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf. Endvidere skal den pågældende ejer betale en af bestyrelsen fastsat erstatning for gene og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejlighed berøres heraf, resp. foreningen, for så vidt angår noget der er fælles ejendomsret underkastet.

Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe mv. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte tv-antenner på ejendommens tag eller facader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er udgifterne hertil og til vedligeholdelsen heraf fællesudgifter.

GRUNDFOND

§ 29

Der oprettes en grundfond til bestridelse af større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, hvortil det enkelte medlem bidrager efter fordelingstal efter generalforsamlingens beslutning. I henhold til generalforsamlingsbeslutning af 15. maj 2002 betales indtil videre et fast beløb på 10% p.a. af det på dette tidspunkt gældende fællesbidrag.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank - eventuelt som aftaleindskud - eller i børsnoterede obligationer, og renterne af midlerne skal tillægges kapitalen.

Der kan alene disponeres over grundfondens midler i henhold til generalforsamlingsbeslutning til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

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

HUSORDEN

§ 30

Bestyrelsen kan sammen med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen, og skabe et sådan miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen, såfremt husdyrene ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

§ 31

Affald må ikke henkastes på fællesarealer, herunder på køkkentrapper, og gård og gangarealer. Bestyrelsen bestiller container på foreningens regning, når denne finder dette nødvendigt.

ARBEJDSYDELSER

§ 32

Der afholdes årligt 2 arbejdsweekender som indkaldes med mindst 1 måneds varsel. Betaling for medlemmers udeblivelse fra arbejdsweekenderne fastsættes på den forudgående ordinære generalforsamling.

MISLIGHOLDELSE

§ 33

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med af ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelser af husorden eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel, til den 1. i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, jf. dog nærværende vedtægter, som dog ikke må være hans familie, pårørende eller ansatte i hans eventuelle virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af

bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges mindst 2 års uopsigelse.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til lejligheden på samme vilkår som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side. Såfremt uenighed i prisfastsættelse, vurderes lejligheden af statsautoriseret ejendomsmægler, udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

§ 34

Det medlem, som i medfør af forannævnte § er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rekurs til domstolene afgør tvisten.

Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat. Ejeren og bestyrelsen udpeger hver 1 medlem, men det 3. udpeges af formanden for boligretten for ejendommens værneting.

Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten træffer tillige beslutning om fordelingen af omkostningerne incl. honoraret til voldgiftsrettens medlemmer ved sagens førelse.

§ 35

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Særsøilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler.

§ 36

Nærværende vedtægter, vil være at tinglyse på ejendommen matr.nr.. 2967 Husum, idet vedtægter tinglyst den 18. april 1972 samtidig hermed er aflyst af tingsbogen.

Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen, idet nærværende vedtægter respekterer pantehæftelser, byrder og servitutter, som er tinglyst på ejendommen og på hver enkelt ejerlejlighed på datoen for anmeldelse til tinglysning af nærværende vedtægter.

Påtaleberettiget er ejerforeningen Ærtegården, Ærtevej 15-21, ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under matr. nr. 2967 Husum.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling d. 25. maj 1999 og ekstraordinær generalforsamling d. 30. juni 1999.

Nyt § 29 og således at nuværende § 29 bliver § 30 osv. vedtaget på ekstraordinær ordinær generalforsamling 2003

Ny § 22, stk. 2 og således at nuværende § 22, stk. 2 bliver stk. 3 osv. ændret på ekstraordinær ordinær generalforsamling 2003.

§ 13, stk. 2. ændret på ekstraordinær generalforsamling 2011.

§ 13, stk. 1 ændret på ordinær generalforsamling 2014.

§ 18, stk. 3 ændret på ordinær generalforsamling 2014.

Vedtægterne er sammenskrevet jf. generalforsamlingens beslutning på ordinær generalforsamling den 6. maj 2014.

Bestyrelsen i E/F Ærtegården:

Underskrift:

Navn med blokbogstaver:

C. Borch

CERASELLA BORCH

Harly Højgaard

HARLY HØJGAARD.

Fredrikke Labuz

FREDERIKE LABUZ

Susan Palmvig

SUSAN PALMVIIG

Bent Pedersen

Bent Pedersen