

VEDTÆGTER  
FOR  
EJERFORENINGEN HASLETOPPEN  
Matr.nr. 15a Hasle By, Hasle

**Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

**§1.**

Stk. 1. Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. §7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

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

**Generalforsamling**

**§2.**

Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører indbringes for generalforsamlingen. Undtaget herfra er beslutninger efter §9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter antal stemmer. Hver lejlighed har en stemme.

Hvis en eller flere deltagere forlanger det, stemmes der i overensstemmelse med normalvedtægten. Det vil sige ved stemmeflerhed eller 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 vedtæft kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter antal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter antal. Hvis en eller flere deltagere forlanger det, skal der stemmes i overensstemmelse med normalvedtægten således:

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtæft 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 angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

### **Ordinær generalforsamling**

#### **§3**

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år som udgangspunkt i februar måned og senest inden udgangen af maj måned.

Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

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

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen. Indkaldelse til generalforsamlingen kan ske ved elektronisk post (e-mail).

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

### **Forslag**

#### **§4.**

Stk. 1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 10 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### **Ekstraordinær generalforsamling**

#### **§5.**

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i §2, stk. 4 og §8, 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 dagsorden.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles til generalforsamlingen.

### **Stemmeret og fuldmagt**

#### **§6.**

Stk. 1 Ethvert medlem har stemmeret.

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. Endelig kan stemmeretten udøves af et medlems datter eller søn, som bebor lejligheden (forældrekøb).

### **Dirigent og referat**

#### **§7.**

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigent og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

### **Bestyrelsens medlemmer**

#### **§8.**

Stk. 1 Bestyrelsens vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 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. Bestyrelsen konstituerer sig selv, og kasserer er næstformand medmindre andet vedtages. Kasserer og formand afgår forskudt, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår lige år og den anden halvdel af bestyrelsens medlemmer herunder kasserer, afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at vil 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. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.

## **Bestyrelsens forpligtelser**

### **§9.**

Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles 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. §3 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. §3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtige, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

## **Administration**

### **§10.**

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

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

## **Tegningsret**

### **§11.**

Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## **Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)**

### **§12**

Stk. 1. 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 opsparing, hvortil ejere årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af et årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

## **Revision**

### **§13.**

Stk. 1. Ejerforeningens regnskab 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 revisorskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

## **Årsregnskab**

### **§14.**

Stk. 1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet 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.

## **Vedligeholdelse**

### **§15.**

Stk. 1. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter alle døre og vinduer med karm på fælles områder, såsom vaskehus, arkivrum og fyrrum, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg. Dog påhviler udvendig maling og vedligeholdelse af egne vinduer og døre den enkelte ejer. Med henblik på at sikre ensartet farvevalg skal farveskift på vinduer og døre godkendes af bestyrelsen. Malingen udleveres af bestyrelsen efter aftale eller betales af ejerforeningen efter aftale.

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, gulvbrædder, loftpuds, vinduer og forsatsvinduer, alle døre, samtlige dør- og vindueskarmer, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse af fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejligheder, der skyldes forhold omfattet af ejerforenings vedligeholdelsespligt.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelse 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 lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinderne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftelige samtykke.

Retningslinjer for den udvendige vedligeholdelse fremgår af ejerforeningens husorden.

Stk. 6. Det aftales i ejerforeningen, hvorledes der skal forholdes med hensyn til vedligeholdelse og pasning af fællesarealer, herunder renholdelse af bede, græsslåning hækkklipping, snerydning etc.,

herunder om ejerne selv udfører dette arbejde, eller om det sker ved tredjemand for ejerforeningens regning. Hvis det aftales, at ejerne selv udfører dette, kan ejerforeningen lade tredjemand gøre dette for et medlems regning, hvis den pågældende efter 4 dages skriftligt varsel ikke opfylder sine forpligtelser. Ejerforeningen kan i så fald endvidere vælge at udføre arbejdet selv og pålægge den pågældende ejer at betale et vederlag til ejerforeningen svarende til en skønnet udgift ved tredjemands udførelse af arbejdet.

## **Fællesarealer**

### **§16**

Stk. 1. Der er til brug for ejerforeningen udlagt gårdhaveanlæg mellem de eksisterende bebyggelser, ligesom der er udlagt yderligere græs- og fliseanlæg med beplantning, ved den isoleret beliggende ejerlejlighedsblok. Der er endvidere udlagt et parkeringsanlæg.

Stk. 2. Der er endvidere etableret vaskeri, der drives af ejerforeningen for dennes regning, og som kan benyttes af medlemmets efter nærmere regler og takster, der fastsættes af ejerforeningen.

Stk. 3. Cykelskur, tilhørende ejerforeningen, kan ligeledes benyttes af medlemmerne.

Stk. 4. Ejerforeningen kan oprette en husorden til regulering af ovenstående.

Stk. 5. Uden enstemmighed kan der ikke ske ændring i status af de således udlagte fællesarealer.

Stk. 6. Det fremhæves udtrykkeligt, at der ikke må etableres terrasser eller separate haveanlæg foran udgangene til de enkelte ejerlejligheder eller i øvrigt ske ændring af facade eller lignende uden enstemmighed i ejerforeningen.

## **Udlejning**

### **§17.**

Stk. 1. Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdet begyndelse sende navn og kontaktoplysninger, på lejeren, til bestyrelsens formand.

## **Salg**

### **§18.**

Stk. 1. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers gæld og restance til foreningen af enhver art og til enhver tid.

## **Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

### **§19.**

Stk. 1. Nærværende vedtægter tinglyses servitutstiftende på såvel hovedejendommen som ejerlejlighed nr. 1-41 med respekt af de på tinglysningstidspunktet allerede tinglyste byrder og servitutter, hvorom henvises til tingbogen. Påtaleberettiget er Ejerforeningen Hasletoppen ved dennes bestyrelse.

Stk. 2. Vedtægterne tinglyses endvidere pantstiftende for kr. 22.500 i hver lejlighed nr. 1-41 til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter §15, stk. 4.

Stk. 3 Ved salg af en ejerlejlighed hæfter køber for eventuelle restancer over for ejerforeningen.

Stk. 4. Panteretten efter stk. 2 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder, servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 5. Ved ejerskifte er medlemmer pligtige at sørge for, at foranstående pantehæftelse ved tinglysning af panteretten påføres en rykningspåtegning, således at panteretten får 1. prioritet i ejerlejligheden.

## **Fortegnelse over ejerlejligheder**

### **§20.**

Det bemærkes, at matr.nr. 15a Hasle By, Hasle består af i alt 41 ejerlejligheder. Der henvises til ændring af anmeldelse af fortegnelse over ejerlejligheder udarbejdet af landinspektør Krabbe den 24. juli 1992.