

Vedtægter

for

Ejerforeningen Tvillingegård 1

Forpligtigelse og medlemmer:

1.

Denne vedtægt forpligter enhver nuværende samt senere ejerlejlighedsejere i ejendommen beliggende på matr.nr. 15 I Måløv By, Måløv, også selv om selve lejligheden måtte være udlejet af ejeren.

Enhver ejer af ejerlejligheder af matr.nr. 15 I Måløv By, Måløv, er medlem af denne ejerforening.

Ejerforeningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal. Fordelingstallet er fastsat ud fra boligarealet i forhold til lejlighedernes samlede boligareal:

Ejerlejlighedsnr.	Adresse	Fordelingstal
1	Søndergårds Allé 45, st tv	108/3667
2	Søndergårds Allé 45, 1 tv	105/3667
3	Søndergårds Allé 45, 1 th	108/3667
4	Søndergårds Allé 45, 2 tv	105/3667
5	Søndergårds Allé 45, 2 th	108/3667
6	Søndergårds Allé 45, 3 tv	105/3667
7	Søndergårds Allé 45, 3 th	108/3667
8	Søndergårds Allé 45, 4 tv	68/3667
9	Søndergårds Allé 45, 4 th	71/3667
10	Søndergårds Allé 47, st tv	89/3667
11	Søndergårds Allé 47, 1 tv	91/3667
12	Søndergårds Allé 47, 1 th	89/3667
13	Søndergårds Allé 47, 2 tv	91/3667
14	Søndergårds Allé 47, 2 th	89/3667
15	Søndergårds Allé 47, 3 tv	91/3667
16	Søndergårds Allé 47, 3 th	89/3667
17	Søndergårds Allé 47, 4 tv	65/3667
18	Søndergårds Allé 47, 4 th	63/3667
19	Søndergårds Allé 49, st tv	89/3667

20	Søndergårds Allé 49, st th	134/3667
21	Søndergårds Allé 49, 1 tv	104/3667
22	Søndergårds Allé 49, 1 th	89/3667
23	Søndergårds Allé 49, 2 tv	104/3667
24	Søndergårds Allé 49, 2 th	89/3667
25	Søndergårds Allé 49, 3 tv	104/3667
26	Søndergårds Allé 49, 3 th	89/3667
27	Søndergårds Allé 49, 4 tv	69/3667
28	Søndergårds Allé 49, 4 th	65/3667
29	Søndergårds Allé 51, st tv	59/3667
30	Søndergårds Allé 51, st th	108/3667
31	Søndergårds Allé 51, 1 tv	108/3667
32	Søndergårds Allé 51, 1 th	89/3667
33	Søndergårds Allé 51, 2 tv	108/3667
34	Søndergårds Allé 51, 2 th	89/3667
35	Søndergårds Allé 51, 3 tv	108/3667
36	Søndergårds Allé 51, 3 th	89/3667
37	Søndergårds Allé 51, 4 tv	71/3667
38	Søndergårds Allé 51, 4 th	63/3667
39	Søndergårds Allé 47, st.th	91/3667
40	Søndergårds Allé 45, st.th	105/3667
Ejerlejlighedsnr.	Adresse	Fordelingstal
1	Søndergårds Allé 45, st tv	108/3667
2	Søndergårds Allé 45, 1 tv	105/3667
3	Søndergårds Allé 45, 1 th	108/3667
4	Søndergårds Allé 45, 2 tv	105/3667
5	Søndergårds Allé 45, 2 th	108/3667
6	Søndergårds Allé 45, 3 tv	105/3667
7	Søndergårds Allé 45, 3 th	108/3667
8	Søndergårds Allé 45, 4 tv	68/3667
9	Søndergårds Allé 45, 4 th	71/3667
10	Søndergårds Allé 47, st tv	89/3667
11	Søndergårds Allé 47, 1 tv	91/3667
12	Søndergårds Allé 47, 1 th	89/3667
13	Søndergårds Allé 47, 2 tv	91/3667
14	Søndergårds Allé 47, 2 th	89/3667
15	Søndergårds Allé 47, 3 tv	91/3667
16	Søndergårds Allé 47, 3 th	89/3667
17	Søndergårds Allé 47, 4 tv	65/3667
18	Søndergårds Allé 47, 4 th	63/3667
19	Søndergårds Allé 49, st tv	89/3667
20	Søndergårds Allé 49, st th	134/3667
21	Søndergårds Allé 49, 1 tv	104/3667
22	Søndergårds Allé 49, 1 th	89/3667
23	Søndergårds Allé 49, 2 tv	104/3667
24	Søndergårds Allé 49, 2 th	89/3667

25	Søndergårds Allé 49, 3 tv	104/3667
26	Søndergårds Allé 49, 3 th	89/3667
27	Søndergårds Allé 49, 4 tv	69/3667
28	Søndergårds Allé 49, 4 th	65/3667
29	Søndergårds Allé 51, st tv	59/3667
30	Søndergårds Allé 51, st th	108/3667
31	Søndergårds Allé 51, 1 tv	108/3667
32	Søndergårds Allé 51, 1 th	89/3667
33	Søndergårds Allé 51, 2 tv	108/3667
34	Søndergårds Allé 51, 2 th	89/3667
35	Søndergårds Allé 51, 3 tv	108/3667
36	Søndergårds Allé 51, 3 th	89/3667
37	Søndergårds Allé 51, 4 tv	71/3667
38	Søndergårds Allé 51, 4 th	63/3667
39	Søndergårds Allé 47, st.th	91/3667
40	Søndergårds Allé 45, st.th	105/3667

Hæftelse:

2.

For ejerforeningens forpligtigelser og overfor tredjemand hæfter alene ejerforeningens formue. Medlemmerne er berettiget og forpligtiget over for ejerforeningen i henhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal.

Rådighed m.v.:

3.

Skøde på en ejerlejlighed giver med de af denne vedtægts og lovgivningens begrænsninger en ejer rådighed over den pågældende lejlighed, adgang til brug af udenomsarealer, fælles indretninger m.v., efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinier.

Sær- og fællesrum:

4.

Med hensyn til den enkelte ejerlejligheds beliggenhed og udstrækning samt indehavers anpartsvisse ret til grunden, fælles bestanddele, tilbehør m.v., henvises til den på ejendom-mens tinglyste fortegnelse over ejerlejlighederne samt de over hver enkelt lejlighed af landinspektøren udfærdigede kort.

De nævnte kort over hver enkelt lejlighed er afgørende for afgrænsningen mellem fælles- og særejendom, således at det indre af hver lejlighed samt dennes vinduer og døre tilhører ejeren som særejendom. Hovedforsyningslinier til vand, elektricitet m.v. samt bærende konstruktioner af

betydning for hele ejendommen, som måtte befinde sig indenfor lejlighedens vægge, betragtes dog som fælles bestanddele, således at ejeren ikke ensidigt kan foretage forandringer heri.

Vægge, lofter og gulve, der adskiller to lejligheder, betragtes som værende i sameje mellem ejerne af disse, for så vidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.

Grunden med de på denne værende indretninger samt de dele af bygningen og dens tilbehør, der herefter hverken tilhører en enkelt lejlighedsejer eller er i sameje mellem to lejlighedsejere, tilhører og administreres af lejlighederne i fællesskab.

Vedligeholdelse:

5.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler alene de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge.

Ejerforeningen sørger for udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen, tag, yder-mure, udvendigt træværk, vinduespartier m.m. samt lejlighedernes fælles forsyningsledninger og fælles installationer uden for lejlighederne ind til disse forgreninger til den enkelte lejlighed.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at holde sin lejlighed i en sådan vedligeholdelsesstand, at der ikke påføres de øvrige ejere skade eller væsentlig ulempe.

Bestyrelsen er berettiget til, når det findes påkrævet, og da med behørigt varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og er berettiget til at skaffe sig adgang med henblik på reparationer og lignende.

Hvis en lejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor ansat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan denne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

Ejerne af lejlighederne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, herunder ændring af vinduer, vinduesrammer, farvevalg, opsætning af antenner, paraboler eller lignende uden bestyrelsens samtykke. Skilte m.v. må ikke anbringes uden skriftlig tilladelse af bestyrelsen.

Benyttelse af fællesejendom:

6.

Grunden og fællesindretninger m.v. administreres af ejerforeningen, der med simpelt stemmeflertal træffer afgørelse af deres anvendelse.

Ejerforeningen kan til nærmere regulering af brugen af fællesejendommen oprette en hus-orden, som ejerne i så fald er forpligtede til at respektere.

Benyttelse af lejlighederne:

7.

Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse, idet erhvervsmæssig benyttelse ikke er tilladt.

En lejligheds opdeling i flere selvstændige ejerlejligheder kan kun ske med ejerforeningens godkendelse efter reglerne i punkt 14, idet der dog alene kræves almindeligt flertal på generalforsamlingen.

Benyttelse af lejligheden i øvrigt:

8.

Såfremt ejere/lejere i væsentlig grad er til gene for øvrige ejere/lejere i ejendommen, så som ved støjende adfærd, ved ildelugt fra lejligheden, eller på tilsvarende måde, kan foreningen på de forulempedes vegne pålægge de ansvarlige at drage omsorg for, at generne ophører, og ejerforeningen kan for foreningens regning indbringe sagen for domstolene.

Ophører generne ikke, kan ejerforeningen kræve, at den eller de ansvarlige fraflytter ejendommen.

Fællesudgifter m.v.:

9.

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, evt. fælleshus, veje og stier samt fælles forsyningsudgifter, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør betales indbyrdes af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.

Til dækning af fælles udgifter betaler lejlighedsejere et månedligt á conto bidrag, der er fastsat af bestyrelsen i forhold til det godkendte budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende interesserede.

Ejerskifte:

10.

Ved ejerskifte (betinget eller endeligt skødes anmeldelse til tinglysning) indtræder erhververen af lejligheden i den til denne knyttede eventuelle gæld til eller fordring på fællesskabet.

Sælgeren frigøres ikke for sit personlige ansvar for betaling af fællesudgifter, før erhververens adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og meddelelse om ejerskiftet til ejerforeningen eller til det pengeinstitut, som på foreningens vegne modtager indbetalinger, er kommet frem.

Grundfond:

11.

Der kan etableres en opsparings- og grundfond for at sikre, at der hele tiden er en vis kapital i ejerforeningen til uforudsete udgifter samt omkostninger forårsaget af tildragelser, der ikke er dækket af forsikringer eller garantiordninger.

Ejerforeningen:

12.

Ejerforeningens formål er at indgå hovedentreprisekontrakt og andre aftaler vedrørende opførelse af bebyggelsen, at administrere ejendommens fælles bestanddele, tilhører m.v., og at varetage medlemmernes fælles interesser, derunder at sørge for ro og orden i ejendommen og dens forsvarlige vedligeholdelse.

Medlemskab af ejerforeningen er pligtmæssig og indtræder den dag den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Samtidig ophører den tidligere ejers medlemskab.

Pantsikkerhed:

13.

Til sikkerhed for betaling af fælles bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, begæres nærværende vedtægt tinglyst pantstiftende med første prioritets panteret på hver af ejerlejlighederne på matr.nr. 15 I Måløv By, Måløv, for et beløb af kr. 30.000,00, skriver kroner tretti tusinde kroner 00 øre, for hver lejlighed. Nærværende vedtægt begæres endvidere tinglyst servitutstiftende på samtlige lejligheder beliggende på matr.nr. 15 I Måløv By, Måløv, med respekt af de på ejerlejlighederne tinglyste servitutter og byrder, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget efter nærværende vedtægt er ejerforeningen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.

Generalforsamling:

14.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffene afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende stemmeberettigede.

Til beslutning om væsentlig forandring af fællesbestanddele og tilhører eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de her afgivne stemmer.

Til beslutning om gennemførelse af fordyrende kvalitetsændringer, tillægsydelser eller lignende til hovedentreprisekontrakten eller andre aftaler vedrørende byggeriets opførelse kræves, at samtlige ejerforeningens medlemmer stemmer herfor.

Generalforsamlings afholdelse:

15.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling.

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Eventuelle forslag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand til bestyrelsen i ulige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst 1/4 af de stemmeberettigede, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 8 uger efter at den skriftlige begæring fra medlemmerne herom er modtaget.

Indkaldelse til generalforsamling:

16.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. For ordinære generalforsamlings vedkommende udsendes årsregnskab og budget sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stemmeret m.v.:

17.

På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på dagsordenen, med mindre samtlige medlemmer er til stede og godkender at emnet behandles.

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

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemme-retten kan udøves af ethvert myndigt husstandsmedlem eller af et andet medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Dog kan intet medlem af ejerforeningen udøve stemmeretten for flere end 3 individuelt ejede ejerlejligheder.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens lovlige medlemmer. Administrator og revisor har endvidere adgang til generalforsamlingen uden stemmeret.

På generalforsamlingen har hver ejerlejlighed een stemme, uanset ejerlejlighedens størrelse og fordelingstal.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller hvis denne ikke har været tilstede, af et andet bestyrelsesmedlem.

Valg af bestyrelse:

18.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 eller 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 eller 2 suppleanter.

Valgbare til bestyrelsen og som suppleant er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afdør i ulige år. Suppleanter afdør hvert år. Ordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt og ellers ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted.

Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkomende generalforsamling.

Bestyrelsen kan vælge en næstformand af sin midte.

Fratræder et bestyrelsesmedlem mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, indtræder den først valgte suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. Suppleanter, der indtræder i bestyrelsen i en valgperiode, er på valg ved førstkomende generalforsamling.

Bestyrelsen kan vælge en kasserer.

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

Ejerforeningsanliggender:

19.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, vedligeholdelsesplan og husorden med

almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens dag-lige drift.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne passende bestyrelsesansvarsforsik-ring.

Bestyrelsens beslutningsdygtighed m.v.:

20.

Der indkaldes til bestyrelsesmøde af formanden eller i hans forfald af et andet medlem af bestyrelsen, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begæ-rer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Be-
retningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Medlem-merne har ret til på den ordinære generalforsamling at få protokollen oplæst. Ethvert med-lem af ejerforeningen har endvidere på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsespro-tokollen.

Tegningsret:

21.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Grundejerforening.:

22.

Ejerforeningen er, som grundejer, forpligtiget til sammen med øvrige grundejere i udstyk-ningen at etablere og være medlemmer af en grundejerforening, der skal iværksætte og administrere udstykningens fællesanliggender af enhver art, jf. §14 i lokalplanens bestem-melser.

Udstykningen, som grundejerforeningen omfatter, er området mellem søen og jern-banen.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når 50% af boligerne i lokalplanområdet er taget i brug.

Regnskab og revision:

23.

Ejerforeningens regnskabsår er 1/1 - 31/12. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31/12 2008.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor, en registreret revisor eller en anden regnskabskyndig person til at revidere årsregnskabet. Såfremt det begæres af mindst 1/4 af de stemmeberettigede, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

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 finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Opløsning:

24.

Opløsning af fællesskabet kan kun finde sted med tilslutning fra samtlige lejlighedsejere.

- - - o o o 0 o o o - - -

Som vedtaget på stiftende generalforsamling den 16. marts 2006 med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 2. oktober 2007.