

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN

Pgf 1.

NAVN OG HJEMSTED:

Foreningens navn er EJERFORENINGENFRUGTVANGEN.

Foreningens hjemsted er Egedal Kommune.

Foreningens område er den af deklaration af 11. juni 1979 omfattede ejendom, matr. nr. 27 c, 27 i 27 k og 27 l. Smørumnedre by, Smørum, ejerlejlighederne 1-280 samt ejerlejligheder, udstykket deraf. Egedal Kommune er berettiget til at ændre eller udvideejerforeningens område og eventuelt fastsætte de nærmere betingelser herfor.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fællesrettigheder og forpligtelser.

Retten for Hillerød retskreds er værneting for alle tvistigheder i ejerlejligheds anliggende mellem Lejlighedsejerne indbyrdes, og foreningen og lejlighedsejerne.

Pgf.2.

MEDLEMMER:

Samtlige lejlighedsejerne indenfor det i pgf. 1 angivne deklaraionsområde har ret og pligt til at være medlemmer af ejerforeningen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed (i det følgende kaldet E.L.) skal stedse være samhørende. Medlemspligten indtræder, når skødet – betinget eller endeligt foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og medretsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Et indtrædende medlem er pligtigt til at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art samt eventuelt påløbne omkostninger over for foreningen.

Pgf. 3.

FORENINGENS FORMÅL:

Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes - eller grupper af medlemmers - fælles interesser samt at forestå de i forannævnte deklARATION pålagte fællesopgaver med hensyn til vedligeholdelse og renholdelse m.v. af vej- og stisystemet, herunder parkeringspladser og parkeringskældre, vedligeholdelse af fællesarealer, hegn og grønninger, vedligeholdelse af afløbs- og forsyningsledninger, herunder stikledninger i vej og sti og fællesarealer inklusiv tilslutning til de offentlige ledninger samt legeområder med Legepladser m.v. i overensstemmelse med deklARATIONENS bestemmelse hvortil henvises.

Det påhviler Bolignet Frugtvangen at forestå driften og vedligeholdelsen af bolignettet og øvrige tekniske anlæg, der relaterer til ovennævnte anlæg, herunder distribution af radio- og tv. signaler, bredbånd og telefoni. Det påhviler endvidere Bolignet Frugtvangen at forestå og bekoste eventuelle nyanskaffelser vedrørende ovennævnte aktiviteter.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig Bolignet Frugtvangen og betale foreningens fastsatte afgifter. Der henvises i øvrigt til udstykningsdeklARATION § 8.

Såfremt foreningen, Bolignet Frugtvangen, ophæves, skal Ejerforeningen Frugtvangen forestå driften og vedligeholdelse af bolignettet og øvrige tekniske anlæg, der drives i Bolignet Frugtvangens regi.

Ejerforeningen skal, bortset fra grundfonden og eventuel driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens og dermed ejerlejlighedernes fællesudgifter.

Pgf. 4.

MEDLEMMERNES HÆFTELSE:

Foreningens medlemmer hæfter ikke solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, medmindre generalforsamlingen på den for vedtægtsændringer foreskrevne måde, herunder godkendelse af Egedal kommunalbestyrelse, vedtager anden hæftelser for enkelte konkret angivne forpligtelser.

Pgf. 5.

På den årlige generalforsamling vælges en administrator, der altid skal være praktiserende advokat, til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal (der tinglyses på ejendommen, jævnfør Lov om ejerlejligheder nr. 130 af 13/4 1972 m.fl.) alle udgifter til administration og drift af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, fælles forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fælles arealer og installationer. Det samme gælder ejendommens el-afgifter for terrænbelysning, belysning af fællesrum, el-forbrug til ejendommens fællesrum m.v.

Ejerforeningen afholder således samtlige fællesudgifter af enhver art, ingen undtaget.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende Pgf. påhvilende ydelse, er således alle udgifter vedrørende fællesskab i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser samt fællesudgifter som ovenfor anført.

Administrators honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter sædvanlige regler for advokater for administration af fast ejendom. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordeling af fællesudgifter og administration af foreningen m.v.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget, fastsat a'contobeløb til afholdelse af fællesudgifter. De nævnte beløb indbetales månedsvis forud hver den 1. i en måned.

Ved for sen betaling skal administrator pålægge restancer et af generalforsamlingen nærmere fastsat gebyr.

Administrator kan, såfremt det viser sig fornødent, regulere de månedlige ydelser til dækning af fællesudgifter.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvilende restbidrag kan opkræves sammen med fællesudgifterne fordelt over et af generalforsamlingen fastsat antal måneder, efter at det på generalforsamlingen fremlagte regnskab er vedtaget og godkendt.

Moderniseringer, investeringer m.m., kan, når det af generalforsamlingen er godkendt, afskrives over et af generalforsamlingen fastsat antal år.

Eventuelle overskydende beløb overgår til næste regnskabsår.

Pgf. 6.

GENERALFORSAMLING:

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Kun den kan vedtage, ændre eller ophæve vedtægterne.

Ændringer i vedtægter samt ophævelse kræver samtykke fra Egedal kommunalbestyrelse.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned. Ordinær budgetgeneralforsamling afholdes hvert år i november måned.

Generalforsamlingen skal så vidt muligt afholdes i Egedal kommune. Bestyrelsen kan, såfremt det viser sig vanskeligt at fremskaffe lokaler i Egedal kommune, træffe bestemmelse om, at generalforsamlingen skal afholdes andetsteds.

Indkaldelse til de årlige generalforsamlinger sker ved brev til hver enkel ejerlejlighed, administrator, kommune og ved opslag i samtlige opgange i ejendommene med mindst 14 dages varsel. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen. På såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den meddelte dagsorden.

DAGSORDEN FOR DEN ORDINEREGENERALFORSAMLING:

For generalforsamlingen i april skal gælde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen omforeningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag frabestyrelsen.
5. Forslag framedlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen (lige år).
7. Valg af kasserer for bestyrelsen (ulige år).
8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og revisorsuppleanter.
11. Eventuelt.

Forslag fra medlemmerne eller sager der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling i april, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være denne i hænde senest 1. marts. Bestyrelsen er forpligtet til senest 14. februar ved opslag i ejendommene at gøre medlemmerne opmærksomme på fristen for indlevering af forslag til generalforsamlingen.

Dagsorden for budgetgeneral forsamlingen er:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen omforeningens virke siden sidste generalforsamling.
3. Forelæggelse af budget for det kommende år samt fastsættelse af kontingent.
4. Eventuelt.

Bestyrelsens første forslag til budget på budgetgeneralforsamlingen, skal være udsendt senest 3 uger inden budgetgeneralforsamlingens afholdelse.

Budgetforslag fra medlemmerne, der er så vidtgående, at de har karakter af selvstændigt budget, skal være modtaget af bestyrelsen senest 13 dage før afholdelse.

Sådanne budgetforslag til generalforsamlingen, skal være udsendt af ejerforeningen senest 6 dage før afholdelse.

En eller flere af Egedal kommunalbestyrelse udpegede repræsentanter skal uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og medlemsmøder og have ret til at få ordet og ytre sig om de til behandling foreliggende emner.

Pgf. 8.

EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når mindst 1/4 af foreningens stemmeberettigede medlemmer begærer det med henblik på behandling af et opgivet emne, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Indkaldelse sker på samme måde og med samme varsel som ved den ordinære generalforsamling.

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter begæring af medlemmerne, er bestyrelsen herefter forpligtet til senest 14 dage efter at udsende indkaldelser til den ekstraordinære generalforsamling.

Pgf. 9.

AFSTEMNINGER:

Stemmeret har ethvert medlem i forhold til fordelingstal.

Stemmeretten suspenderes dog ved fællesudgiftsrestancer udover den sidste måned før generalforsamlingens afholdelse. Udløvelse af stemmeseddel kan kun ske mod forevisning af kvittering for fællesudgifter, der opfylder ovennævnte betingelse.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3's flertal på en generalforsamling hvor færre end 2/3 af stemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også 2/3 af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

Enhver ændring af vedtægterne skal for at være gyldig, godkendes af Egedal kommunalbestyrelse. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndigperson, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt. Intet medlem kan dog medbringe mere end tre fuldmagter.

Pgf. 10.

PROTOKOL:

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i ejerforeningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigent og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Pgf. 11.

BESTYRELSEN:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer incl. formanden og kassereren, Bestyrelsens 3 ordinære medlemmer vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen, dog således at der i ulige år er et medlem på valg, og i lige år er 2 medlemmer på valg.

Såfremt der p.g.a. uregelmæssig fratræden er mere end 2 medlemmer (lige år) eller et medlem (ulige år) på valg på en ordinær generalforsamling, vælges de overskydende medlemmer for kun 1 år ved lodtrækning mellem de valgte. Formanden og kassereren vælges direkte af den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen. Formanden i lige år og kassereren i ulige år. På den ordinære generalforsamling vælges endvidere 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv med næstformand og sekretær.

Valgbare til bestyrelsen er medlemmer og deres ægtefælle, dog kan kun 1 person fra lejlighed vælges/være i bestyrelsen. Såfremt en ansat i ejerforeningen opstiller til valg til bestyrelsen, skal ansættelsesforholdet oplyses generalforsamlingen inden valget. Såfremt et bestyrelsesmedlem eller en suppleant ikke længere har bopæl indenfor ejerforeningens område eller lejligheden konstateres i restance, udtræder vedkommende af bestyrelsen. Vedkommende kan genvælges, såfremt betingelserne for valgbarhed er opfyldt.

Såfremt en ejer fremsætter skriftlig begæring om indsigt i protokol eller kvartalsstatus, skal bestyrelsen fremlægge dette for ejer, senest 3 uger fra modtagelsen, enten hos ejer eller et af bestyrelsen valgt sted, dog således at det er muligt for ejer at møde i sin fritid.

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden og fører protokol over forhandlingerne og de af bestyrelsen truffne beslutninger. Protokollen underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar overfor generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, f.eks. assistance af revisor, advokat eller landinspektør. Det tilkommer bestyrelsen at drage omsorg for ansættelse af lønnet medhjælp til vedligeholdelse af de under foreningen hørende private veje, stier, fællesarealer, parkeringskældre, parkeringsarealer m.v., ligesom det påhviler bestyrelsen at engagere fagligassistance til udførelse af opgaver, der sorterer under den antagne medhjælpsarbejde. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, dog kan der, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt af generalforsamlingen, tillægges bestyrelsesmedlemmerne rimelige honorarer. Bestyrelsen kan beslutte at lade foreningen dække sådanne udgifter, herunder tabt arbejdsfortjeneste bestyrelsesmedlemmerne har i medfør af deres erhverv.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

Pgf. 12.

BESTYRELSENS BEFØJELSER:

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende såvel overfor offentlig myndighed som overfor private. Bestyrelsen råder overforeningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffne beslutninger. Foreningen tegnes i alle anliggender af formanden i forbindelse med 2 bestyrelsesmedlemmer.

Administrator tegner ejerforeningen i alle spørgsmål og sager vedrørende ejerforeningens administration.

Pgf. 13.

BESTYRELSESMØDER:

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte som formanden finder det nødvendigt eller mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstede, heraf enten formanden eller kassereren.

Formanden eller i hans fravær næstformanden leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme. Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af ejerforeningen, bliver umyndiggjort eller bliver ude af rådighed over sit bo, skal bestyrelsen snarest muligt suppleres med en af de valgte suppleanter. Dersom formanden eller kassereren efter ovenstående måtte udtræde af ejerforeningen, skal hans afløser vælges indenfor de resterende bestyrelsesmedlemmer, og dersom ingen ønsker at modtage valg, skal bestyrelsen foranledige indkaldt ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

Pgf. 14.

REGNSKAB:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret,

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen.

Regnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

Pgf. 15.

FÆLLESVEDLIGEHOJDELSE:

Fælles vedligeholdelsespligt m.v. omfatter vej- og stisystem, parkeringspladser, parkeringskældre, fællesarealer, hegn og grønninger, legeområder med legepladser m.v. alt i overensstemmelse med den tinglyste udstykningsdeklarations bestemmelser.

Den fælles vedligeholdelse omfatter endvidere murværk, tage, døre, vinduer, trappeopgange, herunder maling af døre i indgangsparti samt alle fællesarealer, fællesanlæg i øvrigt, ethvert vandrør, (brugsvandsledning incl. afspærringsventil) varmeledning eller anden rørføring, der vedrører forsyningen af mere end en lejlighed, faldstammer, aftrækskanaler, ventilationsanlæg, hovedledninger (stigrør) m.v. intet undtaget, uanset om disse måtte være ført gennem den enkelte lejlighed.

Fællesvedligeholdelse eller sikring af bygningselementer, der er bærende eller adskillende mellem 2 eller flere lejligheder eller fællesarealer. (Gælder ikke almindelig vedligehold som tapetsering mm) Enhver Lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen anviste håndværkere adgang til sin E.L., når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygning.

Pgf. 16.

INDIVIDUEL VEDLIGEHOJDELSE:

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Indvendig vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, døre, dør og karme til hovedtrappe, træværk, murværk, puds, terrasser, blomsterkummer, dørlåse, varmeanlæg herunder radiatorer samt rørinstallationer fra fællesfødeledninger, aftrækskanaler og ventilationsanlæg fra fælles fødeledning, den totale elinstallation fra og med elmåler, vandhaner og vandledninger fra fælles fødeledning (ved afspærringshane), vand og varmemålere, sanitetsinstallationer og afløb fra egne installationer, alt uanset ovennævnte er indmuret i væg, loft eller gulv. Det præciseres, at enhver reparation eller indgreb i ovennævnte installationer indmuret i væg, loft eller gulv alene må udføres af autoriserede håndværkere. Vedligeholdelse og fornyelse af postkasse i indgangsparti hører under individuel vedligehold, men skal overholde den af generalforsamlingen vedtagne type og udseende.

Ejerlejlighedsejeren er pligtig til at foretage vedligeholdelse af udvendig træværk, murværk, facadeelementer, endegavlvinduer og blomsterkasser.

Alle flader der vender ud mod fællesområde (døre, vinduer, murværk og træværk m.m.) skal overholde bestemmelserne i vedtægterne, deklARATIONEN og de af generalforsamlingen bestemte farver og udseende.

Forsømmer en ejer af en solgt lejlighed sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende E.l i stand for ejeren regning og om fornødent søge sig fyldestgjort i medfør af foreningens panteret, jf. herom, Pgf 14 i udstykningsdeklARATIONEN.

Pgf. 17.

INDIVIDUEL ISTANDSÆTTELSE, MODERNISERING M.V.:

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L. indvendigt.

Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v. eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Lejlighedsejeren må selv indestå for ændringens lovlighed.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af varme, vand og el, skal tilladelse inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer, kan kræve at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under forudsætning af, at lejlighedsejeren er ansvarlig for de skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variabel afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" som omhandlet i forrige stykke, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en

voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd, udmeldt af Grundejernes Landsforbund, som skal have særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet.

Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Dommeren i Hillerød retskreds, der endeligt afgør tvisten inden for de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen,

Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

Pgf. 18.

MEDLEMMERNES RÅDIGHEDSRET:

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin med benyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salg - og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Er intet vedtaget, gælder de i standardkontrakterne fastsatte regler om husorden. Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden ikke er tilladt, med undtagelse af stuefugle, akvariefisk og en hund eller kat pr. ejerlejlighed. Tilladelsen gælder dog ikke hunde, der henhører under betegnelsen muskelhunde. Herunder følgende racer eller krydsninger heraf:

Pitbull, Tosa, Amerikansk Staffordshire Terrier, Staffordshire Bull Terrier, Pit Bull Terrier, Bull Terrier og Amerikansk Bulldog.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed er ejeren pligtig senest 3 uger efter udlejningen at give meddelelse herom til ejerforeningen.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejerens påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændig optræde som procespart overfor lejereren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en panthaver. Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde. Vedrørende erhvervsmæssig benyttelse er det tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligt udføres i beboelseslejligheder og beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejerlejlighed, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, at virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Ejerlejligheden må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

Pgf. 19.

FÆLLES INSTALLATIONER, MODERNISERING M.V.:

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer og nyinstallationer m.v., som vedtaget af generalforsamlingen med 2/3 af stemmerne af lejlighedsejerne efter fordelingstal.

Pgf. 20.

EL-, VARME- OG VARMTVANDSFORSYNING:

Ejerlejlighederne forsynes med fjernvarme fra Smørumnedre Fjernvarmeværk A.m.b.a. Betaling af varme og varmt vand sker direkte til fjernvarmeværket. Der henvises i øvrigt til udstykningsdeklarationens Pgf. 7.

Der er opsat elmåler for hver enkelt ejerlejlighed, således at ejeren direkte betaler ejerlejlighedens forbrug.

Pgf 21.

GRUNDFOND:

Ethvert medlem indbetaler efter administrators bestemmelse inden overtagelsen af ejerlejligheden et indskud til foreningens grundfond. Samtlige lejligheder skal tilsvare grundfond med kr. 200.00 pr. lejlighed.

Forøgelse eller nedsættelse af indskuddet kan vedtages på generalforsamlingen. Forøgelse eller nedsættelse sker efter fordelingstal.

Regnskabet vedrørende grundfonden forelægges på generalforsamlingen samtidig med årsregnskabet.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser m.v.

Ethvert medlem er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden til den nye ejer, ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over den.

HUSORDEN M.V. MISLIGHOLDELSE:

For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemaal gældende husorden. I tilfælde af at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Det misligholdende medlem er da berettiget til at sælge lejligheden.

Pgf 23.

PANT:

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, udstedes der ved førstkommande ejerskifte af hver lejlighed, et ejerpantebrev stort kr. 35.000,00, med pant i den pågældende ejerlejlighed. Pantebrevet skal have 1. prioritet, med oprykkende panteret i allerede tinglyst pant. Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, bevares den tinglyste panteret i hver enkelt lejlighed for kr. 5.000,00 i henhold til udstykningsdeklarationen af 11.6.1979, tinglyst den 2.8.1979.

TINGLYSNINGSBESTEMMELSE:

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitutstiftende på matr. nr. 27 c, 27 i, 27 k og 27 l Smørumnedre by, Smørum, ejerlejlighederne 1-280 som gensidig forpligtende og bebyrdende deklaration,

Deklarationen respekterer til enhver tid, uden særskilt påtegning, størst mulige lån i realkreditinstitut, som alm. realkredit og som særlig realkredit, herunder kontantlån med statutmæssige forpligtelser til forhøjet rente, pensionskasselån, og/eller tilsvarende lån i bank, sparekasser forsikringsselskab med eller uden kaution eller forsikringsgaranti og med eller uden særlige indfrielsesvilkår, endvidere respekteres pantebreve udstedt til sælgeren ved første salg af en ejerlejlighed.

Endvidere respekteres deklarationer pålagt af det offentlige og/ eller koncessionerede selskaber i forbindelse med gennemførelse af byggeriet.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse:

Med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder, prioriteter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen,

Smørumnedre, den 20/8 2009

Karsten Vilsbø

Sødkendt

I henhold til Lov om Planlægning, § 42 erklæres herved, at nærværende deklaration kan tinglyses, og at udarbejdelse af lokalplan ikke er påkrævet.

EGEDAL KOMMUNALBESTYRELSE

d. 17/9-2009

Eva Tøgersen

Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Frugtvangen, senest af den 20. august 2009

Pgf. 14.

REGNSKAB:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret,

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen.

Regnskabet reviewes af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26. maj 2014.

Karin Nilsen
Mikael Jensen

Hans Hans