

Ballerupbo Vedtægter

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er: Ejerlejlighedsforeningen Ballerupbo.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Gl. Rådhusvej nr. 34-64, 2750 Ballerup.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 9 kk af Ballerup by og sogn, beliggende Rådhusvej 34 - 64, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens kapitalforhold.

§ 4.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastsættelse af lejlighedens prioritering.

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

Den til enhver tid værende ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen. Ved tvangsauktioner hæfter den nye ejer dog udelukkende i den udstrækning, der er juridisk belæg herfor.

Kreditor kan først gøre en solidarisk hæftelse gældende, når han forgæves har søgt fordringen indkasseret via foreningen.

Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Administrators bestemmelser om ydelsernes fastsættelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis forud efter administrators bestemmelse.

Vedligeholdelse og orden

§ 7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen - dog med undtagelse af vedligeholdelse og udskiftning af vinduer, der hører til de enkelte lejligheder, - dette påhviler de enkelte ejere, som også selv betaler for dette.

Udgifter til opsætning af stillads i forbindelse med både vedligeholdelse og udskiftning af de vinduer, der hører til de enkelte lejligheder, dækkes af de enkelte ejere.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af kontakter, vand- og gasledninger, kort sagt alt hvad der er installeret inden for ejendommens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 8.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerlejligheden.

§ 9.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

§ 10.

Misligholdelse:

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller iøvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af at lejligheden er udlejet - lejerens uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke

§ 11.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 10 og ej heller ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration

§ 12.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator, såfremt et flertal af medlemmerne finder dette nødvendigt.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel. Iøvrigt kan en administrator kun opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette.

Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sit administrationsforhold bragt til ophør.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer og lignende.

Administrators honorar fastsættes i henhold til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.

Regnskab og revision

§ 13

Regnskabsåret er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet.

Foreningen antager en revisor til at revidere foreningens regnskab.

Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning, skal være fremlagt for

medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling

§ 14.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1 maj med 14 dages varsel. Indkaldelse til medlemmerne sker elektronisk pr. e-mail, med mindre et medlem skriftligt har anmodet om at indkaldelse skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at bestyrelsen har den til enhver tid gældende e-mailadresse.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning om det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator, jfr. vedtægternes § 12.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

§ 15.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse skal ske med 14 dages varsel. Indkaldelse sker elektronisk pr. e-mail, med mindre et medlem skriftligt har anmodet om at indkaldelse skal ske med almindelig post.

§ 16.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor og ejendommens lejere. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal, undtagen i tilfælde hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer, optagelse af fælleslån eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages eenstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om vedtægtsændringer og optagelse af fælleslån kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to trediedeles flertal.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan de forslag, som har været behandlet på første generalforsamling, vedtages med to trediedeles flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand, senest 8 -otte - dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der godkendes af dirigenten. Bestyrelsesformanden sikrer, at referatet bringes til samtlige medlemmers og lejeres samt administrators kundskab.

Bestyrelse.

§ 17.

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3 - 7 medlemmer, der vælges blandt ejerforeningens ejere og lejere.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, med forskudt afgang. Genvalg er muligt. To bestyrelsesmedlemmer er på valg i lige kalenderår og de øvrige medlemmer i ulige kalenderår.

Rækkefølgen efter førstkommende generalforsamling 2014, foretages ved simpel lodtrækning.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer, på førstkommende bestyrelsesmøde efter valg.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden, og træffer de beslutninger der er nødvendige for foreningens drift.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed og i tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

Det er formandens opgave at udarbejde referat fra bestyrelsesmøderne. Det godkendes af bestyrelsen før udsendelse til beboerne og administrator.

§ 18.

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller af 2 bestyrelsesmedlemmer.

§ 19.

Bestyrelsen afholder møde, når eet af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

§ 20.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje denne.

Sådan udlejning kan dog ikke finde sted, så længe A/S Ballerupbo har pant i lejligheden.

Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

§ 21.

Til sikkerhed for enhver skyld den enkelte ejer har eller måtte få til ejerforeningen, skal hver ejer tinglyse og håndpant sætte ejerpantebrev stort kr. 20.000,-, i ejerlejlighed 49-55 (garager) dog kun 4.000,- til ejerforeningen.

Pantebrevet skal dog kun udstedes/forhøjes i tilfælde af ejerskifte efter 1.10.1990.

Udgift til tinglysning og håndpant sætning skal betales af den nye køber.

Ejerpantebrevet skal have en forrentning på diskontoen + 6 % p.a. og have bedst mulige prioritetsstilling.

Såfremt, det under hensyn til foreningens budget, skønnes nødvendigt, kan bestyrelsen forlange beløbet forhøjet.

Nærværende ejerlejlighedsvedtægter respekterer de på ejendommen tinglyste pantehæftelser til Østifternes Kreditforening, Byernes Hypotekforening, Kongeriget Danmarks Hypotekbank, ejerpantebrev samt de på ejendommen hvilende servitutter.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 1983 og 4. oktober 1990.
Vedtægterne er yderligere ændret på generalforsamlingerne den 11. april 1991, 30. marts 1999, 23. august 2004, 7. marts 2011, 7. oktober 2014 og 7. juni 2018