

27. 11. 9. 14
Telen. Leds.

V E D T Æ G T E R

f o r

EJERFORENINGEN

TOLDBODGADE 10-12/BUEN, KOLDING

25.02.02.

V E D T Æ G T E R

for

EJERFORENINGEN TOLDBODGADE 10-12/BUEN, KOLDING

§ 1 - NAVN OG HJEMSTED

Foreningens navn er Ejerforeningen Toldbodgade 10-12/Buen, Kolding.

Foreningens hjemsted er Kolding Kommune.

§ 2 - FORMÅL

Foreningens formål er at administrere ejendommen, matr.nr. 446 Kolding bygrunde, beliggende Toldbodgade 10-12/Buen, 6000 Kolding med henblik på at sikre den nødvendige og praktiske administration, herunder at varetage medlemmernes fælles interesser, rettigheder og forpligtelser.

Ejendommen er ved anmeldelse af *** opdelt i 7 ejerlejligheder.

Ejerlejlighed 1 - bestående af parkeringshus i 2 plan på hhv. 2494 m² og 2452 m², således at det samlede etageareal udgør 4946 m².

Fordelingstallet er 667/1000.

Ejerlejlighed 2 - bestående af kontorbygning i 2 plan af areal 390 m² og 360 m², således at det samlede etageareal udgør 750 m².

Fordelingstallet er 100/1000.

Ejerlejlighed 3 - bestående af kontorbygning i 2 plan af areal hver 531 m², samt trappehus på 2. sal 20 m², således at det samlede areal udgør 1082 m².

Fordelingstallet er 145/1000.

Ejerlejlighed 4 - bestående af erhvervslejlighed på 1. sal af areal 160 m².

Fordelingstallet er 22/1000.

Ejerlejlighed 5 - bestående af erhvervslejlighed på 2. sal af areal 160 m².

Fordelingstallet er 22/1000.

Ejerlejlighed 6 - bestående af erhvervslejlighed på 3. sal af areal 160 m².

Fordelingstallet er 22/1000.

Ejerlejlighed 7 - bestående af erhvervslejlighed på 4. sal af areal 160 m².

Fordelingstallet er 22/1000.

I ejerlejlighed 1 - parkeringshuset - indrettes 162 P-pladser. På dækket over ejerlejlighed 1 etableres 35 parkeringspladser, som reserveres udelukkende til brug for ejerne af ejerlejlighederne 2-7.

Ejerlejlighed 2 kan opdeles i 2 ejerlejligheder. Beslutning herom kan træffes af den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed 2.

Tilsvarende kan den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed 3 opdele denne i 2 ejerlejligheder.

§ 3 - MEDLEMMER

Som medlemmer af foreningen kan alene optages ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder fra den dag, hvor den pågældende ejer overtager ejerlejligheden.

Den tidligere ejers medlemsskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, når samtlige forpligtelser og restancer overfor foreningen pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt, og når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Denne bestemmelse kan ikke gøres gældende mod en auktionskøber for gæld opstået før tvangsauktionen, med mindre gælden er pantsikret jvf. § 13.

§ 4 - HÆFTELSESFORHOLD

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser overfor trediemand.

Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor foreningen og de øvrige medlemmer i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 5 - GENERALFORSAMLING

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabets afslutning.

Regnskabet skal afsluttes og fremlægges til eftersyn senest 14 dage tidligere.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent
2. Administrators beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag.
6. Valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, administrator, revisor eller et medlem af foreningen forlanger dette med angivelse af dagsorden.

En af administrator truffet afgørelse kan af ethvert medlem, som afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem, har begæringen opsættende virkning for den trufne afgørelse, med mindre den er uopsættelig.

§ 6

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være administrator i hænde senest 8 dage før, med mindre alle medlemmer er mødt på generalforsamlingen og er enige om, at forslaget kan behandles.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har ethvert medlem, administrator og revisor. Adgangsberettigede kan ledsages af en rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen.

Et medlem kan give fuldmagt til en myndig person.

§ 7

Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Dirigenten eller den, dirigenten udpeger dertil, udfærdiger en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og administrator, som senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse fremsender kopi af beretningen til medlemmerne.

§ 8

Alle foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Alle beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af vedtægterne, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, samt om optagelse af lån og eller pantsætning, kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af disse stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået 2/3's tilslutning, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 9 - ADMINISTRATOR

Generalforsamlingen vælger en administrator til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Administrator behøver ikke at være medlem af foreningen.

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

Administrator fører et forsvarligt regnskab under revisionens kontrol.

Det påhviler administrator at sørge for, at foreningens kontante midler er anbragt i et pengeinstitut eller på giro. Dog er det administrator tilladt at have en mindre kassebeholdning, som måtte være nødvendig for den daglige drift.

§ 10 - REVISION

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, som vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisor være statsaut. eller registreret revisor.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

§ 11 - REGNSKABSÅR

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 12 - KAPITALFORHOLD

Foreningen skal - bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital - ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Dog kan det på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Såfremt det begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil medlemmerne ialt årligt skal bidrage med 1% af den samlede ejendomsværdi af ejerlejlighederne, indtil fondens størrelse udgør 4% heraf.

Grundfondens midler skal efter administrators beslutning anbringes i et pengeinstitut eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Administrator er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

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

§ 13 - BUDGET OG FÆLLESUDGIFTER

Administrator udarbejder hvert år et drifts- og likviditetsbudget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af administrator på grundlag af det godkendte budget. Ydelsen betales kvartalsvis eller månedsvis forud efter administrators bestemmelse.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er administrator bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden en generalforsamlings godkendelse samlet overstige 25% af det årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget på sidste generalforsamling.

Forsyningen med vand/afledningen af vand sker for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a'conto et af administrator fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds

anslåede andel af udgifterne. Ejerlejlighed 1, 2 og 3 betaler i henhold til de hovedmålere, der er opsat for hver af disse lejligheder. Ejerlejlighed 4 til 7 betaler i henhold til den hovedvandmåler, der er opsat for disse lejligheder i fællesskab, således at fordelingen sker i overensstemmelse med principperne i lejeloven.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Såfremt et medlem ikke rettidigt betaler a'conto bidrag til fællesudgifter, vand, varme eller andre medlemmet påhvilende bidrag, skal medlemmet betale rente i henhold til renteloven fra forfaldsdag indtil betaling sker, tillige med påkravsgebyrer af samme størrelse, som fastsat i lov om leje vedrørende ikke rettidig betaling af husleje.

Såfremt administrator vælger at lade restancer overgå til retslig incasso, påhviler det det pågældende medlem at betale alle udgifter i forbindelse hermed.

§ 14 - PANTERET

Til sikkerhed for betaling af alle bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb svarende til 1 års fællesudgifter.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer iøvrigt ingen pantegæld.

§ 15 - VEDLIGEHOLDELSE

Al indvendig og udvendig vedligeholdelse, modernisering m.v. af ejerlejlighed 1,2 og 3 påhviler vedkommende ejerlejlighedsejer. Tilsvarende gælder al indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne 4-7.

Al udvendig vedligeholdelse, modernisering m.v. af den bygning, hvori ejerlejlighed 4-7 er beliggende, tillige med trappeopgang og tagterrasse, påhviler de 4 ejerlejligheder med hver 1/4.

Såfremt ejerlejlighed 2 opdeles i 2 ejerlejligheder, påhviler den indvendige vedligeholdelse af hver ejerlejlighed vedkommende ejerlejlighedsejer, mens den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerne af ejerlejlighed 2 og ejerlejligheden herfra i fællesskab i forhold til disses indbyrdes fordelingstal.

Tilsvarende gælder ved opdeling af ejerlejlighed 3 i 2 ejerlejligheder.

I det omfang installationer, der alene forsyner een eller flere af de andre ejerlejligheder med tilløbs- eller afløbsfaciliteter, er anbragt i ejerlejlighed 1, skal vedligeholdelsen heraf alene foreståes af den/disse ejerlejligheder.

De installationer, der forsyner 2 eller flere, men ikke alle ejerlejligheder, skal vedligeholdes af de ejerlejligheder, der forsynes af den pågældende installation, i forhold til disses indbyrdes fordelingstal.

Vedligeholdelse, fornyelse m.v. af den del af dækket over ejerlejlighed 1, som er indrettet til parkering, påhviler ejeren af ejerlejlighed 1.

Til gengæld herfor påhviler det ejerne af ejerlejlighed 2-7 at betale en forholdsmæssig andel af ejeren af ejerlejlighed 1s samlede udgifter til ind- og udvendig vedligeholdelse, modernisering, renholdelse (herunder snerydning) og belysning af parkeringshuset og dækket, beregnet som forholdet mellem de til vedkommende ejerlejlighed udlagte p-pladser i forhold til det samlede antal p-pladser (197).

De 35 P-pladser på dækket over parkeringshuset udlægges med

- 11 P-pladser til ejerlejlighed 2,
- 17 P-pladser til ejerlejlighed 3,
- 1 P-plads til ejerlejlighed 4,
- 2 P-pladser til ejerlejlighed 5,

- 2 P-pladser til ejerlejlighed 6,
- 2 P-pladser til ejerlejlighed 7.

Vedligeholdelse af fællesarealer/udenomsarealer, der hverken har med parkeringspladserne eller de øvrige ejerlejligheder at gøre, fordeles i forhold til fordelingstallet.

§ 16 - FORANDRINGER

Medlemmerne er berettigede til at foretage forandringer af ejerlejlighederne under forudsætning af, at forandringerne udføres håndværksmæssigt forsvarligt og er i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Iværksættelse af udvendige forandringer, herunder af farver, skal godkendes af administrator.

§ 17 - ORDENSFORSKRIFTER

Medlemmer, og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, skal nøje efterkomme de af administrator eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedrørende ordensreglement.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed har foreningen overfor lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren - eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Enhver udlejning helt eller delvist af en ejerlejlighed skal meddeles til administrator, som er berettiget til at kræve, at leje og øvrige ydelser i lejeforholdet indbetales til foreningen, såfremt og så længe vedkommende medlem er i restance med betaling af bidrag til foreningen.

§ 18 - MISLIGHOLDELSE

Såfremt et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, herunder ved undladelse af betaling af påhvilende økonomiske bidrag til foreningen, ved ikke

at efterkomme lovlige påbud fra administrator eller generalforsamlingen, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor øvrige medlemmer, kan administrator forlange, at det pågældende medlem fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Administrator er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogdens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 19 - OPLØSNING

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

§ 20 - TINGLYSNING

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 446 Kolding bygrunde.

Vedtægternes § 13 begæres tillige tinglyst pantstiftende

på ejerlejlighed 1 for kr. 100.000,00

på ejerlejlighed 2 for kr. 30.000,00

på ejerlejlighed 3 for kr. 30.000,00

på ejerlejlighed 4 for kr. 20.000,00

på ejerlejlighed 5 for kr. 20.000,00

på ejerlejlighed 6 for kr. 20.000,00

på ejerlejlighed 7 for kr. 20.000,00

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Før Kolding Kommune

Kolding, den

Som ejer af ejerlejlighed nr. 1

Som ejer af ejerlejlighed nr. 2

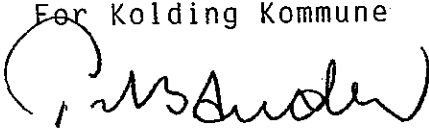
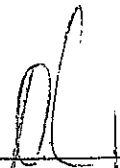
Som ejer af ejerlejlighed nr. 3

Som ejer af ejerlejlighed nr. 4

Som ejer af ejerlejlighed nr. 5

Som ejer af ejerlejlighed nr. 6

Som ejer af ejerlejlighed nr. 7


Per Bødker Andersen / 
borgmester / kommunaldirektør

Det attesteres, at foranstående underskrifter er ægte, at dateringen er rigtig, og at underskriverne er myndige:

KOLDING KOMMUNE Teknisk Forvaltning	
Nærværende dokumentets indhold har jeg konstateret i overensstemmelse med	
Byrådslets (sag nr. 01-81-20)	<input checked="" type="checkbox"/>
Økonomiudvalgets (sag nr. 13. April 2001)	<input checked="" type="checkbox"/>
beslutning herom	
Kolding, den 10. februar 2002	