

BILAG 8

Lars Thurø Møller
Advokat (L)

Lisbeth Darling Wegener
Advokat / Mediator

Postboks 110 | Korsgade 1

DK 4200 Slagelse

Tlf. +45 58 50 31 10

Fax +45 58 50 14 16

CVR nr. 30 70 31 97

Advokatanpartsselskab

Bankkonto 0570 0001677160

www.thurowegener.dk

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN HERRESTRÆDE 9-11

Navn, formål, medlemskab og hæftelse § 1.

- Stk. 1. Foreningens navn er: Ejersforeningen Herrestræde 9-11.
Foreningens hjemsted er Slagelse Kommune og værneting er Retten i Næstved.
- Stk. 2. Ejersforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.
- Stk. 3. For ejersforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Generalforsamling § 2.

- Stk. 1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- Stk. 3. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af september måned.
- Stk. 4. Medlemmerne træffer i enighed afgørelse vedrørende fællesanliggender. Medlemmerne kan dog hver for sig træffe uvæsentlige dispositioner på fællesskabets vegne samt uopsættelige, nødvendige foranstaltninger.
- Stk. 5. Et medlem kan give skriftlig fuldmagt til at udøve stemmeretten på generalforsamlingen til en anden myndig person.
- Stk. 6. Over generalforsamlingerne føres en protokol, som nøjagtig skal angive tid og sted for møderne, hvilke punkter der er til forhandling, og hvilke beslutninger der træffes.

Ordinær generalforsamling § 3.

- Stk. 1. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning for det senest 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 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 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 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, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling § 5.

- Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen 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 dagsordenen.

Stemmeret og fuldmagt § 6.

- Stk. 1. Ethvert medlem har stemmeret.
- Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Dirigent og referat § 7.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsens medlemmer § 8.

- Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer. Valgbare er kun ejerforeningens medlemmer.
- Stk. 2. Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3. Bestyrelsen vælger selv sin formand.
- Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

- Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

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, 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 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.
- Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i tilfældet af formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden, er til stede.
- Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer i enighed.
- Stk. 7. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 8. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Administration

§ 10.

- Stk. 1. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Tegningsret

§ 11.

- Stk. 1. Ejerforeningen tegnes af den samlede bestyrelse.

Revision

§ 12.

- Stk. 1. Ejerforeningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 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 § 13.

- Stk. 1. Ejerforeningens regnskab løber fra den 1.7 til den 30.6. Første regnskabsår slutter den 30.6.2011.
- 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.

Istandsættelse og vedligeholdelse § 14.

- Stk. 1. Hver af ejerlejlighedsejerne er forpligtet til selv at sørge for og bekoste al vedligeholdelse af den del af ejendommen, hvortil den pågældende har separat brugsret. Vedligeholdelsespligten omfatter også vinduer, ruder, døre, ydermure, tag (klimaskærm) og etageadskillelser samt samtlige installationer, herunder radiatorer, rør, ledningsføringer, gulve og lofter inden for den del af ejendommen, hvortil den pågældende har separat brugsret, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger.
- Stk. 2. Vedligeholdelsen skal være af en sådan art, at det vedligeholdte til enhver tid fremtræder i sædvanlig god stand.
- Stk. 3. Særligt vedrørende den del af taget (klimaskærmen), der befinder sig over ejerlejlighed nr. 1 og over sidebygningen hvori både ejerlejlighederne nr. 1 og nr. 2 er beliggende påhviler forpligtelsen til istandsættelse/renovering den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1.
- Den fremtidige vedligeholdelse vedr. den del af taget, der befinder sig over sidebygningen hvori både ejerlejlighed nr. 1 og nr. 2 er beliggende afholdes af ejerne i forholdet 1:1.
- Stk. 4. Ejerne af ejerlejlighederne har i fællesskab brugsretten til fællesarealerne, og herunder fælles forpligtelse til vedligeholdelse og evt. nødvendig udskiftning af fælles varmeanlæg. Udgifterne hertil afholdes i forhold til den enkelte ejerlejligheds andel af det samlede fordelingstal.

Fordelingstal § 15.

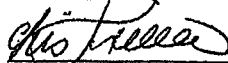
- Stk. 1. Andel af fællesudgifter afholdes i forhold til fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder som fastlægges nærmere i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten) § 16.

- Stk. 1. Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.
- Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 2. juni 2010.

For Slagelse Kommune:



Lis Tribler
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør