

Matr.nr.: 12 e, Høje Taastrup by, Høje Taastrup
Ejerlejlighed.nr.: 1, 25-65

Adresse: Niebuhr Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,
15, 17, 19, 21
2630 Høje Taastrup.

Anmelder:
INTER·LEX Advokater
Strandvejen 94
8000 Århus C
Tlf.nr. 87343434
Advokat
Susanne Byskov Møller
j.nr. 339478

Vedtægter for Ejerforeningen Essex Park Taastrup I

§ 1 Navn og hjemsted

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Essex Park Taastrup I.

Ejerforeningen har hjemsted i Høje Taastrup Kommune.

§ 2 Formål

Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejerlejlighedsejere. Ejerlejlighedsforeningen vedrører de nedenfor nævnte ejerlejligheder og foreningen varetager spørgsmål vedrørende de bygninger, hvori de nævnte ejerlejligheder er beliggende samt de haver, der hører til ejerlejlighederne i foreningen og hvor brugsretten kan opsiges med 30 års varsel.

Ejerforeningen er samtidig pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Essex Park Taastrup, der varetager overordnede spørgsmål vedrørende selve ejendommen matr.nr. 12 e Høje Taastrup By, Høje Taastrup og fællesarealerne på ejendommen, jfr. nedenfor.

Enhver ejerlejlighedsejer af ejerlejlighedsnr. 1, 25-65, matr. nr. 12 e, Høje Taastrup By, Høje Taastrup er pligtig at være medlem af ejerforeningen, og medlemskabet af ejerforeningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være sammenhørende.

Den/de ejerlejligheder i ejendommen der må være ejet af Andelsboligforeningen Essex Park Taastrup, er medlem af ejerforeningen på lige vilkår med de øvrige ejerlejlighedsejere.

Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder medlemspligten på overtagelsesdagen for ejerlejligheden, dog tidligst når endeligt skøde foreligger tinglyst.

Ejerforeningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Taastrup Byret er værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og ejerforeningen og lejlighedsejerne.

Ejerforeningens interesser i relation til administration, drift og vedligeholdelse af ejendommens omkringliggende arealer skal i h.t. Lokalplan 2.19.5, varetages gennem Grundejerforeningen Essex Park Taastrup, eller evt. gennem grundejerforeningen for hele Lokalplanområde 2.19.

Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Essex Park Taastrup, og evt. den overordnede grundejerforeningen for Lokalplanområde 2.19.

Hver bolig i ejendommen – uanset om det er en ejerlejlighed eller en andelsbolig – har eksklusiv brugsret til et anvist kælderrum. Herudover har alle stuelejligheder – bortset fra den udvendige i hjørnet af ejendommen – eksklusiv brugsret til den have der er i tilknytning til den pågældende stuelejlighed. Den eksklusive brugsret kan opsiges med 30 års varsel.

§ 3 Fordelingstal

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor ejerforeningen i forhold til ejerforeningens til enhver tid værende tinglyste fordelingstal, idet ingen arealer beliggende i kælderen tildeles fordelingsstal.

Disse fordelingstal anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger og hvor andet ikke er fastsat i nærværende vedtægt for ejerforeningen til fordeling af alle fællesudgifter.

Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand.

§ 4 Administration

Ejerforeningen vælger en administrator til at administrere ejendommen. Indtil hele bebyggelsen Essex Park Taastrup er opført forestår Essex Invest A/S administrationen af ejerforeningen og Grundejerforeningen Essex Park Taastrup.

Ejerforeningens bogholderi varetages af administrator for ejerforeningen.

§ 5

Kontingenter og andre bidrag

Regnskabsåret løber fra 1. januar – 31. december, første gang dog fra ejerforeningens stiftelse til 31. december 2005.

Bestyrelsen udarbejder for hvert år et budget for det følgende regnskabsår.

Budgettet forelægges til godkendelse på en generalforsamling, idet dog budget over de udgifter der vedrører Grundejerforeningen Essex Park Taastrup, fastlægges på generalforsamlingen for Grundejerforeningen.

Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene. I tilfælde af store uforudsete udgifter kan bestyrelsen opkræve ekstraordinære ydelser med én måneds varsel. Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat á conto beløb, som indbetales månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens anvisning. Det fastsatte á conto beløb skal indbetales senest d. 1. i måneden.

Alle foreningens medlemmer skal være tilsluttet Pengeinstitutternes Betalingsservice til brug ved betaling af fællesudgifterne. Medlemmer, som ikke tilmelder sig PBS, men skal have girokort tilsendt, pålægges et gebyr på kr. 50,00 pr. girokort.

Ved forsinket eller manglende betaling har Administratoren lov til at opkræve rykkergebyr (kr. 110,00). Samtidig informeres bestyrelsens formand om den manglende betaling.

Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges på den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelsen om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. Bestyrelsen kan dog fastsætte en længere betalingsfrist.

Ejerforeningens udgifter, der skal dækkes gennem de af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvilende ydelser, er alle udgifter der vedrører ejerforeningens ejendom, anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet - også enhver fremtidig udgift – i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til fælles vand- og el-forbrug, renovation, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer i ejendommen, vedligeholdelse af fælles bygningsdele, administration, revision og regnskabsaflæggelse m.v. Herudover påhviler der Ejerforeningen deltagelse i betaling af udgifter til fællesarealerne på de omkringliggende fællesarealer, herunder gårdrummet i Essex Park Taastrup.

§ 6

Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele 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. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne måde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Beslutninger vedrørende Grundejerforeningen Essex Park Taastrup er i henhold til § 3, overladt til Grundejerforeningen, hvor bestyrelsen i Ejerforeningen Essex Park Taastrup alene er berettiget til at stemme i henhold til fordelingstal.

§ 7

Hvert år i første halvdel af april måned afholdes ordinær generalforsamling i ejerforeningen i Høje Taastrup Kommune. Dagsordenen for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Godkendelse af budget og á conto opkrævninger
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen og 2 suppleanter
5. Valg af revisor
6. Forslag fra medlemmer
7. Evt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 20% af ejerforeningens medlemmer efter fordelingsstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 8

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af formanden for bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel og højst 4 ugers varsel.

Indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling bør i videst muligt omfang ske således, at foreningen på generalforsamlingen har mulighed for at drøfte/behandle relevante punkter fra dagsordenen for generalforsamlingen i Grundejerforeningen Essex Park Taastrup, forinden der afholdes generalforsamling i Grundejerforeningen.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Regnskab for det forløbne år og budget for det følgende år, samt forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal vedlægges indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 9

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil, og for en eventuel andelsboligforening af dennes bestyrelse.

§ 10

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen.

Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Referatet udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11

Bestyrelsen

Bestyrelsen og suppleanter vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 2 medlemmer udpeget af andelsboligforeningen og 3 udpeget af de øvrige ejerlejlighedsejere, idet hver af disse grupper hver udpeger en suppleant. Valgbare som formand og medlem af bestyrelsen samt suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller og samleverer samt personer med hvem medlemmet er i familie i lige op- eller nedstigende linie. For selskaber og foreninger kan vælges medlemmer af bestyrelsen og/eller direktionen eller én af selskabet udpeget person.

Hvert andet år afgår medlemmerne af bestyrelsen, således at formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer afgår i ulige år og 2 medlemmer af bestyrelsen af går i lige år. Genvalg kan finde sted. Suppleanterne vælges ligeledes for 2 år, således at den ene suppleant afgår i lige år og den anden i ulige år.

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

To medlemmer af bestyrelsen skal desuden deltage i bestyrelsen i Grundejerforeningen Essex Park Taastrup. Bestyrelsen udpeger selv disse to personer. Repræsentanter i ejerforeningens bestyrelse er forpligtet til her at stemme i overensstemmelse med ejerforeningens bestyrelses retningslinier.

§ 12

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens daglige anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af bygningens fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter bygningens karakter må anses for påkrævede.

Bestyrelsen foranlediger, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

§ 13

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller to bestyrelsesmedlemmer, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst halvdelen af de øvrige medlemmer er tilstede.

Beslutninger træffes ved flertal.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 14

Tegningsret

Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af bestyrelsesformanden og et andet bestyrelsesmedlem i foreningen.

§ 15

Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der skal vælges af generalforsamlingen. Når det er begæret af mindst 10 af ejerforeningens medlemmer skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 16

Vedligeholdelse

Det fastsættes, at den fælles udvendige vedligeholdelse af bygningen, herunder vedligeholdelse og fornyelse af fundament, murværk, facadeoverflade, tagdækning, trapper, tagrender, tagnedløb, hoveddøre, vinduer, faldstammer, aftrækskanaler, adgangsveje i kælderen, hovedel-, og afløbsledninger forestås af og for regning ejerforeningen, idet disse arbejder forestås og vedtages af denne.

Udvendig maling af døre, vinduer m.v. må kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

De fælles udenomsarealer – der er området udenfor hækken ind til de private haver – som nævnt i § 2- med beplantning og belægninger vedligeholdes af Grundejerforeningen Essex Park Taastrup. Grundejerforeningen forestår endvidere vedligeholdelse og klipning af hækkene om de private haver ud mod fællesarealerne, idet hækkene her skal være 1,20 m høje – når de er vokset op i denne højde.

Hækkene om de private haver må ikke ændres.

Der er fælles elmålere til belysning m.v. på fællesarealer. Forbruget herfor afregnes via grundejerforeningen.

§ 17

Individuel vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren.

Forsømmer en ejer vedligeholdelsespligten af sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen efter eget initiativ lade de nødvendige vedligeholdelsesarbejder foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet skriftligt pålæg indenfor en frist af 1 måned.

Alle udgifter, der ikke kan henføres til den individuelle vedligeholdelsespligt afholdes over ejendommens fællesudgifter, jf. § 16.

Med individuel vedligeholdelse forstås bl.a.:

Malerarbejde: Indvendigt malerarbejde, herunder maling af indvendig side af vinduer og entredøre, maling af radiatorer, forsyningsledninger for centralvarme og for varmt og for koldt vand.

Tømrer- og snedkerarbejde: Fornyelse af gulve, indvendige døre og indvendig side af entredør samt fast inventar, som skabe m.v.

Murerarbejde: Flisebeklædninger samt pudsede overflader indenfor lejlighedens skel.

Varme og sanitet: Brusearrangement, håndvask, toiletskål, vandhaner, blandingsbatterier og køkkenvask. Radiatorer og radiatorventiler.

Afløbsledninger: Renholdelse af afløb fra badearrangementer, håndvaske, toiletskåle, køkkenvaske, men ikke lodrette hovedledninger.

El-installationer: Målertavler, el-kontakter, tilslutningsdåser i vægge, de i vægge indbyggede rør med el-ledninger, antennedåser, evt. sikkerhedsanlæg samt telefoninstallation.

Hårde hvidevarer: Samtlige i ejerlejlighederne.

Opremsningen i nærværende paragraf om individuel vedligeholdelse er ikke udtømmende.

§ 18

Vand, varme og el

Elforbruget for den enkelte ejerlejlighed afregnes direkte til forsyningsselskaberne, idet enhver ejer tilmeldes forsyningsselskaberne som forbruger.

Varme, samt varmt og koldt vand betales via ejerforeningen efter bimålere. Ejerforeningen er berettiget til at lade opkrævning af udgifterne ske via grundejerforeningen Essex Park Taastrup, da der for hele bebyggelsen er én fælles hovedmåler for vand og varme. I varmeregnskabet medtages alle udgifter til bebyggelsens forsyning med vand og varme, herunder reparationer, hensættelser til vedligeholdelse, varmemester m.v.

§ 19

En ejerlejligheds og fællesarealers benyttelse m.m.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for øvrige ejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling med alm. flertal efter fordelingstal kan bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., evt. mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Fjernelse eller flytning af vægges skal anmeldes til Høje Taastrup Kommune, såfremt ejerlejligheden er under 150 m².

Lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes skriftlige tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse samt tegninger.

Ændring af facader herunder farver, vinduer, udvendig døre m.v. kræver skriftlig godkendelse fra Ejerforeningens bestyrelse, jf. § 16, stk. 2.

§ 20

Husorden m.v. misligholdelse

For benyttelse af ejendommen fastsætter Ejerforeningen Essex Park Taastrup en husorden, der skal gælde for alle beboere i hele ejendommen – uanset om det er lejlighedsejere eller andelshavere. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres hvis bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Såfremt husordenen ikke overholdes, kan den misligholdende pålægges at fraflytte ejendommen.

I tilfælde af, at en ejerlejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, jfr. § 8 i lov om ejerlejligheder.

Sker der efter ejers fraflytning efter ovenstående bestemmelse udlejning af ejerlejligheden skal bestyrelsen i så fald også godkende den lejer, som lejligheden måtte udlejes til.

§ 21

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på de i § 25 nævnte ejerlejligheder for et beløb af 30.000,00 kr. skriver kroner tretitusinde pr. ejerlejlighed med Ejerforeningen Essex Park Taastrup I c/o Essex Invest A/S, Skovvejen 11, 8000 Århus C. som kreditor og Essex Park Taastrup A/S, Skovvejen 11, 8000 Århus C. som debitor.

Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder, men respekter i øvrigt ingen pantegæld.

§ 22

Vedtægtsændringer

Ændringer af de i nærværende vedtægter indeholdende bestemmelser bortset fra de ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, - kan kun ske med 2/3-dels flertal som angivet i § 6, stk. 4. Ændringer i vedtægten skal godkendes af Høje Taastrup Kommune jf. lokalplan 2.19.5.

§ 23

Ikrafttræden

Nærværende vedtægter træder i kraft med virkning fra tinglysningsdatoen.

§ 24

Påtale

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

§ 25
Tinglysning

Nærværende dokument begæres lyst servitutstiftende samt pantstiftende for kr. 30.000,00 jf. § 21 på ejerlejlighed 1. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 og 65 i ejendommen matr.nr. 12 e, Høje Taastrup by, Høje Taastrup, som gensidigt berettiget og bebyrdende deklaration.

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

Høje Taastrup, den 26. juli 2010 den.

f. Ejerforeningen Essex Park Taastrup I f, Ejerforeningen Essex Park Taastrup I

Michael H. Frøz, formand

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, underskriverens myndighed samt dateringens rigtighed:

Navn: Bo Ottestad
Stilling: Indkøbs chef
Bopæl: Niebuhr Gade 13, T.T.H
Personlig underskrift: 

Navn: Finn Olesen
Stilling: IT-supporter
Bopæl: Niebuhr Gade 5, ST, TH
Personlig underskrift: 