

57-0029/GP

Matr.nr. 8 v Skt. Jørgensbjerg  
Adresse: Asylgade 22-28  
4000 Roskilde

Anmelder:  
Advokat Allan Ohms  
Havnevej 3  
4000 Roskilde  
Tlf. nr. 7022 8850

## VEDTÆGTER

### FOR

#### **Ejerforeningen Asylgade 22-28**

### § 1

#### Navn, hjemsted og formål

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Asylgade 22-28". Ejerforeningen er stiftet 2. oktober 1969 og dens hjemsted er Roskilde.
- 1.2 Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 8 v Skt. Jørgensbjerg, Roskilde købstads jorder, beliggende Asylgade 22-28, Roskilde, og at varetage medlemmernes fælles interesser, rettigheder og forpligtelser.
- 1.3 Ejerforeningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer for ejendommen, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og den skete udvikling må anses for påkrævet eller rimeligt. Derudover er ejerforeningen forpligtet til at påse, at regler om ro og orden efterleves af medlemmerne, alt i overensstemmelse med disse vedtægter og den gældende husorden.

## § 2

### Medlemmerne

- 2.1 Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.
- 2.2 Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer, bortfalder medlemspligten. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde), og indtrædende medlemmer får ved indtræden anpartsvis andel i foreningens formue efter fordelingstal. Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse skal senest 14 dage efter overtagelse fremsendes til foreningens administrator.
- 2.3 Ny ejer kan tidligst udøve stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Foreningen kan forlange dokumentation for ejerskifte.
- 2.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt. Det påhviler den tidligere ejer selv at påse, at betingelserne for dennes frigørelse er opfyldt, og foreningen har således ikke pligt til at påse dette.
- 2.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers evt. restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

## § 3

### Bidrag til og hæftelser for fælles udgifter

- 3.1 Til dækning af foreningens fælles udgifter skal hvert medlem bidrage med et beløb, hvis størrelse fastlægges på grundlag af et driftsbudget udarbejdet af bestyrelsen og godkendt på den ordinære generalforsamling. Bidraget betales månedsvis forud i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Generalforsamlingen kan fastsætte anderledes betalingsterminer.
- 3.2 Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hvert medlem indbetaler a contovarme med et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den

pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes via særskilt varmeregnskab.

- 3.3 Generalforsamlingen kan beslutte, at der efter godkendelse af årsregnskabet skal ske indbetaling af evt. restbidrag til foreningen eller tilbagebetaling af for meget erlagt bidrag. Det kan også besluttes at overføre mellemregning til næste regnskabsår. Efter afslutning af varmeregnskab sker afregning med medlemmerne via administrator.
- 3.4 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand. Generalforsamlingen kan bestemme, at der optages fælleslån. I så fald er bestyrelsen bemyndiget til at optage lånet på ejerforeningens og medlemmernes vegne. Samtlige medlemmer hæfter for lånet, og hvis långiver har betinget sig dette, hæftes direkte, personligt og solidarisk overfor långiver. Hæftelsen omfatter ethvert krav, der udspringer af lånet. Ved ejerskifte hæfter nye medlemmer tillige direkte, personligt og solidarisk overfor långiver. Tidligere ejere hæfter indtil långiver accepterer, at medlemmet frigøres for hæftelse. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden tilladelse fra eventuelle panthavere eller långivere, der ved etablering af lån har taget forbehold om hæftelse som her anført.
- 3.5 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal og disse vedtægter.

#### § 4

##### Benyttelse og vedligeholdelse

- 4.1 Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse.
- 4.2 Ejerforeningen kan lade udarbejde en husorden, der i så fald gælder for alle beboere i ejendommen. Vedtagelse og ændring af husorden sker på generalforsamling. Ændringsforslag til husorden følger den i § 5.8 angivne tidsfrist for forslag til generalforsamlingen. I husordenen kan optages sædvanlige bestemmelser, herunder om husdyrhold, parkering, skiltning, regler om farve, farvetype for vinduer og døre, regler om typevalg ved udskiftning mv., idet bestyrelsen skal påse, at retningslinjerne er i overensstemmelse med regler fastsat af det offentlige, herunder facadeudvalget i Roskilde Kommune. Medlemmet og personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed skal efterleve de gældende ordensregler og vedtægter og i videst muligt omfang udvise hensyn overfor andre medlemmer.

- 4.3 Et medlem må ikke uden bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse foretage forandringer af ejerlejlighedens fælles installationer eller ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden. Dette gælder også udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer, opsætning af markiser, skilte, antenner mv. Der kan i husordenen træffes bestemmelse om regler for udvendig farvesætning mv.
- 4.4 Et medlem har ret til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne. Herudover har medlemmet ret til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, dog kun med tilladelse fra medlemmer, der berøres heraf. Hvis sådanne arbejder er led i et fælles projekt, kan generalforsamlingen med bindende virkning træffe afgørelse om tilladelse hertil med 50 % majoritet blandt de ejerlejligheder, der berøres. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.
- 4.5 Hvis ændringer kræver tilladelse og godkendelse fra bygningsmyndighederne eller andre, har det medlem, der vil udføre dem, pligt til at indhente de fornødne tilladelser mv. og dokumentere dette overfor bestyrelsen.
- 4.6 Foreningen varetager de udvendige vedligeholdelsesarbejder og nødvendige fornyelser af fælles bygninger og bygningsdele; herunder altaner, vinduer og døre, samt vej, hegn, træer, postkasser, buske og beplantninger, fælles trapper, kælderrum, centralvarmeanlæg, vaskeri med udstyr og TV-antenneanlæg, herunder fibernet, internet, bredbånd og kabel-tv. Ligeledes gælder dette for fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, hvorved forstås såvel el-ledninger, fjernvarmeledninger og faldstammer, således at den enkelte ejerlejlighed alene vedligeholder disse fra forgreninger og ind til de enkelte ejerlejligheder. Generalforsamlingen kan med 50 % majoritet beslutte, at TV-antenneanlæg skal leveres af ekstern leverandør, hvorefter enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at tilslutte sig fællesanlæg
- 4.7 Ved større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som ikke kan dækkes af foreningens daglige drift, kan generalforsamlingen træffe beslutning med 50 % majoritet. Der skal inden generalforsamlingen udsendes forslag om finansiering, en beskrivelse af det foreslåede arbejde eller projekt og en opgørelse over de økonomiske konsekvenser for den enkelte ejer. Ved arbejder, som vil koste mere end et års fællesydelse, kan sådant forslag kun vedtages med  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer.

- 4.8 Generalforsamlingen kan med  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer beslutte, at omkostningerne til den i § 4.7 beskrevne type opgaver fordeles således at den enkelte ejerlejlighed deltager i betalingen efter hvilken del af arbejdet, der kan henføres til den enkelte ejerlejlighed. Ved afstemning iht. § 4.8 har hver ejer én stemme.
- 4.9 Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Den indvendige vedligeholdelse omfatter såvel maling og tapetsering som vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk og murværk, samt den indvendige side af døre og altaner og i henseende til maling af den indvendige side af altaner. Derudover omfatter den indvendige vedligeholdelse og fornyelse alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, låse, nøgler, ruder, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, sanitetsinstallationer, tilgangs- og afgangsrør til fællesstammerne og lignende. Generalforsamlingen kan med 50 % majoritet træffe bestemmelse om montering af målere i de enkelte ejerlejligheder.
- 4.10 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller hvis forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen forlange vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overholdes fristen ikke, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden sætte i stand for medlemmets regning. Der kan stilles krav om, at der betales depositum for dette arbejde, og at ejerlejligheden i nødvendigt omfang rømmes, mens arbejdet udføres.
- 4.11 Ethvert medlem har pligt til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. eller ombygning.

## § 5

### Generalforsamling

- 5.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 5.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal efter fordelingstal.
- 5.3 Stemmeret kan udøves ved fuldmagt.
- 5.4 Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om

salg og/eller pantsætning af disse kræves, at mindst  $\frac{2}{3}$  af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, og har forslaget ikke kunnet opnå  $\frac{2}{3}$  af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet. Er  $\frac{2}{3}$  af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med  $\frac{2}{3}$  af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

- 5.5 Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige, også med hensyn til den anden generalforsamling.
- 5.6 Foreningens generalforsamling afholdes i Roskilde.
- 5.7 Ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af april måned hvert år, og indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel. Meddelelsen skal angive tid og sted samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.
- 5.8 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om sådant må være indgivet til bestyrelsen senest 15. februar samme år.
- 5.9 Senest 8 dage før enhver generalforsamling tilsendes medlemmerne dagsorden og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet, forsynet med påtegning af revisionen samt udkast til budget.
- 5.10 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
  1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
  2. Fremlæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
  3. Fremlæggelse af driftsbudget, herunder vedligeholdelsesplan, til godkendelse.
  4. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

5. Valg af revisor.
  6. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
  7. Eventuelt.
- 5.11 Generalforsamlingen vælger selv ved simpelt stemmeflertal en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Generalforsamlingen vælger tillige en referent.
  - 5.12 Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.
  - 5.13 Over det på en generalforsamling passerede udsendes et referat, der underskrives af dirigenten.
  - 5.14 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil; når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller efter anmodning fra revisor eller administrator. Indkaldelse skal ske skriftligt med angivelse af dagsorden og med et varsel på mindst 8 dage.

## § 6

### Bestyrelsen

- 6.1 Til at lede foreningen vælges der på generalforsamlingen blandt medlemmerne 1 formand, 2 bestyrelsesmedlemmer og 2-3 bestyrelsessuppleanter. Alle valg gælder for et år.
- 6.2 Bestyrelsessuppleanter har ret til – uden stemmeret – at deltage i alle bestyrelsens møder. Suppleanter indtræder i bestyrelsen med stemmeret ved fravær i den rækkefølge, de er valgt. Hvis et ordinært medlem kommer tilstede efter mødets start, udtræder suppleanten ved næste punkt på dagsordenen. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når 3 stemmeberettigede personer er tilstede.
- 6.3 Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang bliver mindre end 3, indtræder de valgte suppleanter som ordinære medlemmer i den rækkefølge, de er valgt, og fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

Hvis formanden trækker sig i perioden, konstituerer bestyrelsen selv en ny formand, som ligeledes fungerer til første ordinære generalforsamling.

- 6.4 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningens anliggender mellem generalforsamlingerne. Ved stemmelighed i bestyrelsen er formandens stemme afgørende.
- 6.5 Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved ejendommens daglige drift.
- 6.6 Over det på bestyrelsesmøderne passerede udfærdiges referat, som godkendes på et senere bestyrelsesmøde.

## § 7

### Tegningsret

- 7.1 Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan meddele prokura.

## § 8

### Revisor

- 8.1 På hvert års ordinære generalforsamling vælges en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet og sammenholde dette med bøgerne. Revisor kan genvælges.
- 8.2 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisors påtegning.

## § 9

### Varmeregnskab mv.

- 9.1 Varmeregnskabet udfærdiges i overensstemmelse med lejelovens regler.
- 9.2 Ændringer i a conto bidragene kan ske med varsel ifølge lejelovens bestemmelser.



§ 10

Grundfond

- 10.1 Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingsens størrelse svarer til seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.
- 10.2 Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på generalforsamlingen. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder

§ 11

Misligholdelse

- 11.1 Hvis en ejer i væsentlig grad – og efter at have siddet to på hinanden følgende skriftlige advarsler fra bestyrelsen overhøring – fortsat overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedens anvendelse, ejendommens husorden eller på anden måde groft tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom, eller i øvrigt gør sig skyldig i forhold, som efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet – kan bestyrelsen påbyde den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed.
- 11.2 Eventuelle tvistigheder kan af bestyrelsen eller af enhver ejer indbringes for domstolene.

§ 12

Foreningens opløsning

- 12.1 Når foreningens opløsning på den i § 5, stk. 4, nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

## § 13

- 13.1 Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses disse vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 8 v Skt. Jørgensbjerg, Roskilde, for et beløb på 25.000 kroner.
- 13.2 Panteretten respekterer foranstående pantehæftelser og rykker op efter disse, for så vidt som de efter deres indhold afdrages og/eller til et forud angivet tidspunkt indfries.
- 13.3 Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blad i tingbogen.
- 13.4 I forbindelse med optagelse af nye realkreditlån påhviler det medlemmet at påse, at realkreditlån respekterer denne bestemmelse.
- 13.5 Ved førstkommende og efterfølgende ejerskifter skal disse vedtægter have en 1. prioritets stilling. Medlemmer, der ikke opfylder denne pligt, skal efter påkrav stille depositum eller en af bestyrelsen godkendt sikkerhed.
- 13.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, hvis størrelse til enhver tid fastsættes af bestyrelsen. Skyldige beløb forrentes uden påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 5 %.
- 13.7 Påtaleberettiget er Ejerforeningen Asylgade 22-28 ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

## § 14

- 14.1 De enkelte ejerlejligheder har følgende areal og fordelingstal:

Nr.		Bolig	Kld.	Ford.tal
1.	Asylgade 22, st. tv.	75	5	7
2.	Asylgade 22, st. mf.	47	4	5
3.	Asylgade 22, st. th.	35	4	4
4.	Asylgade 22, 1. tv.	75	4	7
5.	Asylgade 22, 1. mf.	47	4	5

6.	Asylgade 22, 1. th.	35	5	4
7.	Asylgade 22, 2. tv.	75	5	7
8.	Asylgade 22, 2. mf.	47	4	5
9.	Asylgade 22, 2. th.	35	4	4
10.	Asylgade 24, st. tv.	35	4	4
11.	Asylgade 24, st. mf.	48	4	5
12.	Asylgade 24, st. th.	75	5	7
13.	Asylgade 24, 1. tv.	35	5	4
14.	Asylgade 24, 1. mf.	48	4	5
15.	Asylgade 24, 1. th.	75	4	7
16.	Asylgade 24, 2. tv.	35	4	4
17.	Asylgade 24, 2. mf.	48	4	5
18.	Asylgade 24, 2. th.	75	6	7
19.	Asylgade 26, st. tv.	75	5	7
20.	Asylgade 26, st. mf.	48	4	5
21.	Asylgade 26, st. th.	35	4	4
22.	Asylgade 26, 1. tv.	75	4	7
23.	Asylgade 26, 1. mf.	48	4	5
24.	Asylgade 26, 1. th.	35	5	4
25.	Asylgade 26, 2. tv.	75	5	7
26.	Asylgade 26, 2. mf.	48	4	5
27.	Asylgade 26, 2. th.	35	4	4
28.	Asylgade 28, st. tv.	35	4	4
29.	Asylgade 28, st. mf.	48	4	5
30.	Asylgade 28, st. th.	75	5	7
31.	Asylgade 28, 1. tv.	35	5	4
32.	Asylgade 28, 1. mf.	48	7	5
33.	Asylgade 28, 1. th.	75	4	7
34.	Asylgade 28, 2. tv.	35	4	4
35.	Asylgade 28, 2. mf.	48	4	5
36.	Asylgade 28, 2. th.	75	6	7
	Samlet fordelingstal			192

---

Således vedtaget enstemmigt med samtlige mødende 111 stemmer ud af totalt 192 (majoritetskravet er  $\frac{2}{3}$  af 192 eller 128) på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2009, og efterfølgende vedtaget enstemmigt med samtlige mødende 89 stemmer (majoritetskravet er  $\frac{2}{3}$  af de fremmødte eller 60) på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 8. juni 2009.

Som dirigent på den ordinære generalforsamling:  
Roskilde, den



Tonni Sørensen  
Lejkon Administration

Som dirigent på den ekstraordinære generalforsamling:  
Roskilde, den 9/6-2009.

Knud Christiansen



Vedtægter for Ejerforeningen Asylgade 22-28 begæres herved tinglyst, og de nuværende og tinglyste vedtægter begæres - betinget af lysning som af disse nye vedtægter - samtidig afløst:

Tiltrædes af Roskilde Kommune:

For Bestyrelsen

