

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN GADEVANG

SAVEN D 4 • 2630 TAASTRUP

TLF. 43 52 07 65

VEDTÆGTER

For ejerforeningen "GADEVANG, afsnit 1"

§ 1.

Navn, medlemskab, værneting m.v.

Foreningens navn er "GADEVANG, afsnit 1"

Foreningen har hjemsted i Høje Taastrup. Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed (i det følgende E.L.) skal stedse være samhørende.

Til hver E. L. er knyttet en andpart af ejendommens fællesrettigheder og forpligtigelser. Andparten fastsættes hvor hver lejlighed som en brøk, der svarer til fordelingstallet for den pågældende lejlighed.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alles fælles rettigheder og forpligtigelser. Retten i Taastrup skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejlighedsejerne.

§ 2.

Administration og aconto-betalinger

På den årlige generalforsamling vælges en administrator, der skal være praktiserende advokat, til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser, jfr. de midlertidige bestemmelser i § 23.

Administrationen omfatter også lejligheder, som ikke er solgt som E.L.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.

Ejendommens el-afgifter for terrænbelysning og belysning af fællesrum og elforbrug til oplysning af ejendommens fællesrum, terrænbelysning samt glasforsikring, udgifter ved udskiftning af pærer for belysning af ejendommens fællesrum og terrænbelysning pålignes de enkelte lejligheder pr. kvm. boligareal.

Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter advokattaksterne på basis af en lejeværdi, der svarer til lejeværdien for

det samlede antal lejligheder, hvis disse var udlejet. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter, varme-regnskab, regnskab vedr. parkeringskældre mv. og administration af foreningen.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på denne årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat a'conto beløb til afholdelse af fælles udgifter og a' conto varmebidrag jf. § 4. De nævnte beløb indbetales månedsvis.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer.

§ 3.

A. Den fælles udvendige vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg iøvrigt, rør, varmeledninger, faldstammer, aftrækskanaler, hoved-el-ledninger mv. uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed.

Såfremt E.L. skal istandsættes som følge af vandskade eller lign., for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin E.L., når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering mv. eller ombygninger.

Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, for såvidt dette er påkrævet.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver, jf. tinglyst deklARATION.

B. Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, blomsterkummer, radiatorer, rør, elektriske installationer, og vandhaner m.v.

Hvis en E. L. groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende E.L. i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge sig fyldestgjort i medført af foreningens panteret.

§4.

Varme- og varmtvandsanlæg

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Alle reparationer påføres, varmeregnskabet, også reparationer, der har fornyelseskarakter, med mindre disse henføres under den almindelige udvendige vedligeholdelse. Hver lejlighedsejer indbetaler a'conto et af bestyrelsen fastsat beløb til bestrielse af udgifterne, jfr. § 2. Der kan over hvert års regnskab opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb til et amortisationsfond, der administreres særskilt.

De ovennævnte udgifter fordeles ikke efter fordelingstal, men efter de enkelte lejligheders boligareal, jfr. herved boligministeriets den 7. aug. 1968 autoriserede kontraktformular A2-8, § 8.

Ejerlejlighedsejerne er forpligtet til at aftage varme og varmt vand fra den eller de af sælger opførte fælles varmecentraler i bebyggelsen GADEVANG, samt forpligtet til, at respektere eventuelle kontrakter med leverandører om levering af olie m.m. til varmecentralerne, alt for den tegnede uopsigelighedsperiode og de øvrige indgåede forpligtigelser herunder olielån.

§ 5.

En E. L. 's omfang og benyttelse

En E.L. omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, altan- og terrasseareal, samt pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det hermed fulgte kort over den pågældende E. L., samt en andel af fællesrettigheder.

Såfremt en E.L.'s pulterrum er indrettet i sikringsrum, skal ejeren respektere de til enhver tid i civilforsvarslovgivningen fastsatte regler.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin E.L., ligesom hans rettigheder og forpligtigelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i een beboelseslejlighed, end der svarer til 2 gange antallet af lejlighedens værelser, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed. I tilfælde af udlejning af en E.L. i sin helhed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejereren påhvilende forpligtelse, som en ny lejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 2 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges be-

styrelsen til godkendelse i hvert enkelt tilfælde (og dokumentere om fornødent at have søgt huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen).

Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som E. L.

Udstykning af en E.L. i flere E.L. kan ikke finde sted.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L., herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v. eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for såvidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstilet administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum, foruden ovennævnte variable afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" som omhandlet i forrige stykke, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd, udmeldt af Grundejerens Landsforbund, som skal have særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de 2 voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen.

Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

§6

Fælles installationer, moderniseringer mv.

Enhver lejlighedsejer er pligtig, at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er til pligtig, at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer mv., som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af stemmerne af lejlighedsejerne efter fordelingstal.

Der indrettes af I/S GADEVANG til brug for beboerne i den samlede bebyggelse GADEVANG, bestående af 14 beboelsesblokke (fordelt på ejerlejemål og beboelseslejemål til udlejning) svømme- og badecenter, fællesantenneanlæg, boldbaner, legepladser m.v.

Driftsudgifter samt udgifter til fornyelse af de fornævnte fællesfaciliteter betales af lejerne og af ejerlejlighedsejerne efter m²-boligareal brutto, og de pågældende anlæg administreres af sælgerne, så længe der i den samlede bebyggelse, GADEVANG, (14 blokke) findes ejerlejligheder, der ejes af selskabet eller beboelseslejligheder, der udlejes af selskabet, med mindre administrationen efter sælgerens ønsker overgår til ejerforeningen og/eller lejerforeningen.

Såfremt modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det et omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig mindre del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rør gennemføringer mv. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt af en efter reglerne i § 5 nedsat voldgiftsret.

§ 7.

Husorden mv. Misligholdelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig til, at udøve sin medbenyttelsesret til den fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på en hensynsfuld måde.

For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr *ikke* må holdes med undtagelse af hund, kat, stuefugle og akvariefisk.

For ejerlejlighedsejere, der får anvist brugsret over een parkeringsplads, beliggende i en af de til bebyggelsen hørende parkeringskældre opstilles særskilt regnskab over udgifterne ved renholdelse, afstribning, modernisering og nyanlæg, af parkeringskældre/anlæg, idet disse udgifter fordeles ligeledes af ejerforeningen mellem nævnte ejerlejlighedsejere og eventuelle lejere. I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i hen-

hold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 2 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

§ 8.

Grundfond. mv.

Enhver lejlighedsejer indbetaler ved køb af en E. L. et indskud stort kr. 100.- til foreningens grundfond. Indskuddets størrelse kan ændres af en generalforsamling.

Der vil hvert år pr. 1. juli blive foretaget en opgørelse af lejlighedernes andel, og regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler fx. ved fornyelsen af anlæg, uforudsete hændelser m.v. I så tilfælde reduceres lejlighedsejerens andel i grundfonden med et efter fordelingstal beregnet beløb, der vil være at indbetale eventuelt i rater efter generalforsamlingens nærmere bestemmelser.

Grundfondens midler anbringes af administrator i børsnoterede obligationer. Dog kan administrator indsætte indtil kr. 50.000,- på bankbog på anfordring. Renterne tillægges forholdsmæssigt den enkelte lejlighedsejers andel som inflationssikring. Dog kan det ved generalforsamlingsbeslutning bestemmes, at renterne skal udbetales - respektive fratrækkes ved fordeling af fællesudgifterne.

Indskuddene kan efter generalforsamlingsbeslutning kræves reguleret opad med 1 måneds varsel.

Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin E.L. til den nye køber af ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over den.

§ 9.

Pant

Ved udstedelse af skøde på en ejerlejlighed skal køberen udstede et ejerpantebrev stort kr. 10.000 for ejerlejligheder under 100m² og for ejerlejligheder over 100m² kr. 15.000. Det pågældende ejerpantebrev håndpantesættes til ejerforeningen til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed.

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid pantegæld til kredit- og/eller hypotekforening, reallånefond med/uden kaution, herunder kontantlån, samt lån

fra sparekasser og banker, med en løbetid på mindst 8 år, eventuelt til forhøjet rente, og deklARATIONER til det offentlige og/eller koncessionerede selskaber, der kræves tinglyst som betingelse for bygningsforandringer og tilbygninger, ligesom panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og behæftelser.

Endvidere respekterer ejerpantebrevet det eller de i henhold til første skøde på den pågældende E.L. til sælgeren udstedte pantebreve.

§ 10.

Vicevært mv.

Der findes for tiden ingen viceværtbolig.

Såfremt en ejerlejlighed/er senere anvendes som funktionærbolig, er foreningen forpligtet til at overtage den pågældende ejerlejlighed/er på sælgers påkrav på samme vilkår, som kan opnås til anden side.

Det oplyses at I/S GADEVANG pt. har ansat inspektør/er til udøvelse af viceværtfunktionen også for de på nærværende matr.nr. nemlig matr.nr.

Høje-Taastrup by og sogn, udstykkede ejerlejligheder, og en forholdsmæssig del af udgifterne ved vicevært- og varmemesterarbejdet for hele bebyggelsen udredes for såvidt angår ejerlejlighederne efter m2-boligareal brutto. Nærværende bestemmelse skal være gældende, sålænge IS GADEVANG ejer ejerlejligheder eller lejligheder til udlejning i den samlede bebyggelse.

§ 11.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for en generalforsamling - eventuelt en ekstraordinært indkaldt generalforsamling.

Beslutninger træffes på generalforsamlingen ved almindelig stemmeflertal efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlig forandring af fællesarealer og indretninger af tilbehør eller om ændringer i nærværende vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Ændringer af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af foreningen.

Væsentlige ændringer af vedtægten kræver samtykke af de oprindelige sælgere, så længe disse har pant i nogen ejerlejlighed.

§ 12.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af september måned i Taastrup.

§ 13.

Dagsorden for ordinær generalforsamling:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
2. Forelæggelse af regnskaber og revisors påtegning til godkendelse.
3. Bestyrelsen og medlemmernes forslag.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

§ 14.

Ekstraordinær generalforsamling kan når som helst afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal begærer det med henblik på behandling af et opgivet emne, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 15.

Generalforsamling indkaldes ved brev eller ved opslag i samtlige opgange i ejendommene med mindst een og højst fire ugers varsel. Indkaldelsen skal oplyse tid og sted for generalforsamlingen og indeholde dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge de reviderede regnskaber.

§ 16.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på en generalforsamling må indgives skriftligt til bestyrelsen senest en uge før generalforsamlingen og senest den 15. august, hvis emnet ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling.

§ 17.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten udpeger en sekretær for generalforsamlingen, der i en af bestyrelse- autoriseret protokol indfører et referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og af den tiltrædende formand for bestyrelsen, hvorefter det har fuld gyldighed overfor omverdenen. Dirigenten træffer alle beslutninger om generalforsamlingens ledelse, herunder om afstemninger og disses resultat.

§ 18.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer og konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer. Valgbare er kun foreningens medlemmer og medlem-

mer af deres husstand.

§ 19.

Bestyrelsen leder ejerforeningens anliggender.

§ 20.

Bestyrelsesmøde indkaldes, hvis blot eet bestyrelsesmedlem forlanger det. Bestyrelsen indkaldes af formanden eller - i hans forfald - af næstformanden, og er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede.

Ved stemmelighed er formandens stemme - eller i hans forfald næstformandens - afgørende. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 21.

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand foruden yderligere eet medlem af bestyrelsen.

§ 22.

Ejerforeningens regnskabsår løber fra den 1. juli til den 30. juni. Regnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

§ 23.

Midlertidig bestemmelse:

Så længe den oprindelige ejer eller hans successorer ejer ejerlejligheder i nærværende ejendom samt lejligheder til udlejning i bebyggelsen "Gadevang" (14 beboelsesblokke) skal han eller en af ham udpeget advokat være administrator af ejendommen. Udsolgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemaal lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.

Den oprindelige ejer oppebærer lejen fra disse lejere, men er overfor kommende lejlighedsejere stillet, som om hele ejendommen var solgt til individuelle lejlighedsejere og berettiget og forpligtet efter fordelingstal for de lejligheder, der fortsat er udlejede til de nuværende eller senere lejere, jfr. dog nedenfor om stemmeret. Han har dog ingen pligt til at betale indskud til grundfond. Så længe den oprindelige ejer besidder et antal ejerlejligheder, hvis samlede fordelingstal udgør mindst 20% af de samlede ejerlejligheders fordelingstal, har sælgeren 51% af stemmerne.

Indtil første generalforsamling har været afholdt, består bestyrelsen af en repræsentant udpeget af sælger og af de to første ejerlejlighedsejere med førstnævnte som formand.

Den midlertidige bestyrelse kan forpligte foreningen.

§ 24.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitutstiftende på matr. nr. Høje Taastrup by og sogn som gensidig forpligtende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver ti uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening, samt reallånefond m/uden kaution, herunder kontantlån med statusmæssige forpligtelser og til forhøjet rente, endvidere respekteres pantebreve udstedt til sælger ved første salg af en lejlighed. Yderligere respekteres deklarationer pålagt af det offentlige og/eller koncessionerede selskaber i forbindelse med gennemførelse af byggeriet. Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og de oprindelige ejere eller deres successorer, så længe der er usolgte ejerlejligheder i bebyggelsen Gadevang. Med hensyn til de ejendomme påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

>TILLÆG< TIL VEDTÆGTER

Grundfond (genopretnings- og risikofond)

Ved generalforsamlingsbeslutning af 27. august 1983 i "Ejerforeningen Gadevang" , blev det besluttet, at der til grundfond med videre indbetales kr. 1.215.000,00 årligt, svarende til gennemsnitlig indbetaling af ca. kr. 100,00 pr. lejlighed pr. måned. Opkrævningen af beløbet sker efter generalforsamlingens beslutning sammen med øvrige bidrag til foreningen månedsvis forud.

I overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen og vedtægternes § 8 er herefter godkendt følgende regler for:

Genopretnings- og risikofond

Indbetaling sker indtil videre med 1.215.000,00 årligt. Det opkrævede beløb opkræves i forhold til de enkelte ejerlejligheders fordelingstal månedsvis forud.

Der vil hvert år pr. 1. juli blive foretaget en særskilt opgørelse over genopretnings- og risikofondens midler som en del af Ejerforeningens regnskab og regnskabet forelægges på hvert års generalforsamling.

Genopretnings- og risikofondens midler anvendes af bestyrelsen i fælles interesseanliggender i overensstemmelse med vedtægternes § 8, dog fortrinsvis til omkostninger vedrørende garagekældrene, jfr. § 3 i den indgående overenskomst mellem Ejerforeningen Gadevang og I/S Gadevang.

Bestyrelsen kan stille fondens midler til sikkerhed i forbindelse med lån til opfyldelse af fondens formål. Fondens midler anbringes af administrator efter bestyrelsens beslutning.

Oppebårne renter af fondens midler tillægges fonden. Indbetalingerne kan efter generalforsamlingens beslutning kræves reguleret opad med 1 måneds

varsel.

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til ved salg af ejerlejligheden at overdrage ejerlejlighedens andel i fonden til den ny ejer af ejerlejligheden.

Ejeren af ejerlejligheden kan ikke herudover på nogen måde disponere over fondens midler.

Bemyndigelse til bestyrelsen til placering af risikofondens økonomiske midler.

Bemyndigelse til bestyrelsen til anvendelse af økonomiske midler til de fornødne projekterings- og bygningsarbejder mv.

Bestyrelsen bemyndiges til salg af de resterende brugsrettigheder til parkeringspladser i de 4 garageanlæg, og fremover dækker brugsrettighedsindehaverne alene samtlige direkte driftsomkostninger på parkeringsanlægene.

HUSORDEN for GADEVANG

Enhver beboer må forpligte sig til at iagttage god skik og orden i bebyggelsen og i egen interesse efterkomme hvad der i så henseende påbydes af ejerforeningen eller dennes befuldmægtigede.

Adgang til lejlighederne

Beboerne er pligtige til at give adgang til lejlighederne i det omfang det er nødvendigt for ejendommens vedligeholdelse.

Affald

Ved nedkastning af affald gennem affaldsskakten må kun benyttes dertil egnede poser (fugttætte og passende i dimensionen for skakten), der skal være forsvarligt lukkede, således at skakten ikke bliver forurennet. Intet affald må henkastes eller anbringes noget andet sted end i de tilstedeværende affaldsposer (skakt) eller containere.

Affald der ikke fjernes af dagrenovationen uden ekstra betaling, skal fjernes for egen regning. Glas, flasker og aviser må ikke kastes i skakten, men skal afleveres i containerne.

Antenner

Da der er installeret fælles TV-antenneanlæg i hele bebyggelsen, er privat opsætning af ekstra TV- og radio antenner ikke tilladt.

Bad, wc, vaske m.v.

Badekar må kun benyttes til badning. I afløb må intet henkastes som kan tilstoppe (papirbleer o.l.), og kun toiletpapir må benyttes.

Barnevognsrum

I barnevognsrum er det kun tilladt at henstille barnevogne, legevogne samt trehjulede cykler og tohjulede cykler med støttehjul. Kælke er kun tilladt i sæsonen.

Cykler m.v.

Knallerter skal parkeres ved cykelstativerne og ingen andre steder. Cykler skal parkeres i cykelstativerne eller cykelkældre og ingen andre steder. Defekte knallerter og cykler som ikke benyttes - skal fjernes.

Forurening

Er en beboer skyld i forurening af fælles arealer i bebyggelsen, må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende beboer. I øvrigt må intet henkastes eller henlægges på bebyggelsens område. Inspektøren kan ved egen foranstaltning lade fjerne sådanne uberettiget anbragte genstande - for beboerens regning.

Fællesarealer

Beboerne må forpligte sig til - i egen interesse - at vise skånsomhed og hensyntagen til andre beboere ved færdsel på, og benyttelse af fællesarealerne. Grønne friarealer, træer og buske samt legepladser, hvor børnene især skal færdes, bedes med forældrenes bistand skånet for hærværk og beskadigelser, ligesom overdreven støj må undgås. Af hensyn til beplantning mv. skal de asfalterede gangarealer benyttes.

Grill-stegning m.m.

Ved grill-stegning mv. på terrasserne skal til stadighed sørges for, at grill, redskaber m.v. er i en sådan stand, og at forbrændingen sker på en sådan måde, at øvrige beboere ikke generes.

Husdyr

Husdyr skal føres i snor eller være under fuldt herredømme, således at de ikke er til gene for andre. Husdyr må under ingen omstændigheder besørge på indre områder, men henvises til hundetoiletterne langs banelinien.

Kælderrum

Opbevaring af brandfarligt materiale (benzin, petroleum m.v.) må ikke finde sted i kælderrum.

Motorkøretøjer

Parkering af motorkøretøjer må kun ske på de anviste parkeringspladser, og ikke på en sådan måde at ind- og udkørsel generes for andre køretøjer. Parkering af lastbiler, erhvervsmæssigt benyttede varevogne, campingvog-

ne, påhængsvogne og både må ikke finde sted. Motorkørsel på de asfalterede gangstier må ikke finde sted - uden ejerforeningens tilladelse.

Musiceren mv.

Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted - uden ejerforeningens (bestyrelsens) skriftlige samtykke. Anden musiceren, herunder også anvendelse af radio, grammofon ol., samt støjende underholdning iøvrigt må kun udøves således, at den ikke er til gene for øvrige beboere.

Skiltning

Erhvervsmæssig udnyttelse af ejerlejlighederne samt skiltning i erhvervsmæssigt øjemed må kun ske efter ejerforeningens skriftlige samtykke. Kunde af ejerforeningen godkendte navneskilte må benyttes. Disse kan rekvireres på ejerforeningens kontor. Dette gør sig også gældende ved. evt. udlejning af værelser.

Støj

Vaskemaskiner, opvaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres således (godkendes), at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl. 19.30.

Terrasser og haver

Det er tilladt at male terrasserne med godkendt betonmaling. Ved maling af felterne ind mod lejligheden er farvevalget frit, medens der ved maling af vangefladerne (herunder ikke endestykkerne og altankassen) kun må anvende de 7 godkendte farver (farvekort forefindes på kontoret).

Terrasser må ikke benyttes som oplagsplads for mere eller mindre kasserede effekter. Ud over normal "terrassemøblering" - herunder parasoller ol. er anbringelse af effekter over 80 cm højde forbudt. Beplantning af altankasser mv. må ikke være til gene for omkringboende eller til skade for bygningen. I øvrigt henvises til vedtægternes § 3.

Disponering ud over det nævnte er ikke tilladt - uden bestyrelsens tilladelse.

Tøjtørring

Tøjtørring må kun foretages i de dertil indrettede tørregårde eller på tørrestativer på de dertil indrettede tørregårde eller på tørrestativer på de uden-dørs terrasser - dog højst 80 cm over gulvet.

Vinduer m.v.

Beboerne skal sørge for, at vinduerne i lejligheden til stadighed er forsynet med hele ruder. I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i barnevognsrum mv. samt yderdøren holdes lukkede.

Opgange

Leg og ophold samt henstilling af barnevogne mv. er ikke tilladt.

Overtrædelse

Ved overtrædelse af ovennævnte husorden henvises til bestemmelserne i vedtægten § 7.

Alle tidligere husordner er herved sat ud af kraft.

Som tillæg til ordenen er følgende godkendt på ejerforeningen Gadevang's ordinære generalforsamlinger.

Generalforsamling, lørdag den 29. august 1981:

Udvendige betonvanger "Det tillades de enkelte medlemmer, på indersiderne af de udvendige betonvanger, at beklæde disse med murstensskaller af godkendt type og art".

Bestyrelsen bemyndiges til sammen med arkitekt B. Nordsted-Jørgensen at udvise hvilke murstensskaller, herunder hvilken farve, det er tilladt de enkelte medlemmer at opsætte.

Ved eventuel nedtagning skal det pågældende medlem foretage fornøden reetablering af de oprindelige beton vanger

Generalforsamling, lørdag den 25. september 1982

Husdyr "Der må holdes hund og kat i sædvanligt omfang. Forbud og indskrænkning kan nedlægges, hvis der forvoldes de omkringboende væsentlige gener.

Husdyr må under ingen omstændigheder besørge på indre områder, men henvises til hundetoiletterne lang banelinien.

Altaner og terrasser "Altaner og terrasser skal holdes fri for sne".

Generalforsamling, lørdag den 6. september 1986:

Vinduer Der refunderes kun 75% på glasskader, herunder punkterede ruder m.v.

Generalforsamling, lørdag den 26. september 1987:

(Ændring af husorden)

Farver på terrasser m.v. I afsnit "terrasser og haver" udgår stk. 1. og som nyt stk. 1.:
Det er tilladt at male terrasserne med godkendt

betonmaling (Acryl).

Ved maling af vangefladerne (herunder ikke endestykkerne af altankassen) må anvendes godkendte farver, af farvekort på ejendomskontoret. Godkendte farver incl. toner med udgangspunkt i vedlagte farvekort med undtagelse af sort.

| | |
|------------------|---|
| Grundfond | Forhøjelse af nugældende beløb i dag kr. 100,- således: |
| | pr. 1. nov. 1987 kr. 200,- |
| | pr. 1. juli 1988 kr. 300,- |
| | pr. 1. juli 1989 kr. 400,- |
| | pr. 1. juli 1990 og fremefter kr. 500,- |

Generalforsamling, lørdag den 24. september 1988:

Støj "Brug af boremaskiner må kun finde sted hverdage i tiden 08.00 - 17.00, lørdag i tiden 09.00 - 12-00 (ikke søn- og helligdage).

Vinduer Glasdækning pr. 1 .. september 1988 nedsættes til 60%.

Generalforsamlingen giver tilladelse til, at der efter ansøgning, kan opsættes antenner til andre formål end radio og TV, f.eks. radioamatøranterner. Opsætningen kan ske efter følgende regler/retningslinier:

- a. At der før opsætningen er indhentet tilladelse fra ejerforeningen for godkendelse af størrelse og placering.
- b. At monteringen udføres håndværksmæssigt forsvarligt og efter Post Danmarks regler.
- c. At der for antennen tegnes en ansvarsforsikring, som dækker ejers ansvar over for de evt. skader antennen måtte være årsag til.
- d. At ejer ved sin underskrift erklærer sig indforstået med nærværende betingelser, samt at nedtage antennen ved påbud fra ejerforeningen, såfremt anlægget har været årsag til forstyrrelser på fællesantenneanlægget m.v.
- e. At arbejde udføres uden udgift for ejerforeningen.

- f. At antennen m.v. skal fjernes og evt. skader (huller) på ejendommen reetableres ved fraflytning - ligeledes uden udgift for ejerforeningen.

Generalforsamling, lørdag den 30. september 1989:

Husdyr skal føres i snor eller være under fuld herredømme, således at de ikke er til gene for andre. Husdyr må under ingen omstændigheder besørges på indre områder, men henvises til hundetoiletterne langs banelinien.

Hunde- Reglement

Hundereglement i Gadevang, gældende pr. 1. januar 1990:

1. Alle hunde skal registreres hos ejerforeningen. Mod betaling af kr. 50,- udleveres registreringsskilt.
2. Ved registrering skal forevises gyldigt vaccinationsattest, samt gyldigt forsikringsbevis (jf. gældende lovgivning).
3. Hunde skal luftes af personer, der har fuld kontrol over hunden.
4. Ejeren skal påse, at hunden ikke er urenlig på gangstier, trappeopgange, legepladser, græsplæner samt i sandkasser.
5. Det er ikke tilladt, at lade hunden stå og gø. Dette gælder såvel inde, som på altaner, terrasser samt gårdhaver.
6. Hunden skal, når den færdes ude altid bære det udleverede registreringsskilt synligt. Husk det lovpligtige skilt.
7. Hunde uden ledsager tolereres ikke og vil blive forsøgt indfanget og overgivet til politiet for ejerens regning.
8. Anmeldelse om overtrædelse af ovennævnte regler, skal skriftligt indgives til ejerforeningen.
9. Hunden skal registreres senest 3 uger efter anskaffelsen.
10. Hvis hunden flytter, sælges eller dør, skal det anmeldes, og det udleverede skilt tilbageleveres, såfremt skiltet tabes eller bortkommer, skal et nyt betales med kr. 50,-
11. Benyt altid hundetoiletterne og/eller hundeposerne.

Generalforsamling, lørdag den 22. september 1990:

Grundfond Forhøjelse af indskud:

| | | |
|-------------|------|-------------|
| pr. 1. juli | 1991 | kr. 600,- |
| pr. 1. juli | 1992 | kr. 700,- |
| pr. 1. juli | 1993 | kr. 800,- |
| pr. 1. juli | 1994 | kr. 900,- |
| pr. 1. juli | 1995 | kr. 1.000,- |

Generalforsamling, lørdag den 26. september 1992:

Oversættelse af vedtægter mv. for fremmedsprogede lejere Det pålægges fremover lejlighedsejere, der vil udleje lejlighed(er) til lejere, der ikke forstår dansk, at få oversat

- Vedtægternes § 5, 5. afsnit
- Husorden med tilføjelser og
- Regler for benyttelse af aktivitetscentret til et for lejer forståeligt sprog. Oversættelsen skal underskrives af lejer og indleveres til ejerforeningens kontor, sammen med lejekontrakt + tillæg til godkendelse.

Generalforsamling, lørdag den 25. september 1993:

Parabolantenner Det er ikke tilladt at opsætte parabolantenner.

Oprydning af synlige realer Bestyrelsen bemyndiges til på ejers regning, at iværksætte oprydning eller andet hos beboere på de områder og arealer, der er synlige for naboer, det være sig haver, altaner og plantekasser.

Generalforsamling, lørdag den 23. september 1995:

Grundfond Forhøjelse af indskud:

| | | |
|-------------|------|-------------|
| pr. 1. juli | 1996 | kr. 1.200,- |
| pr. 1. juli | 1997 | kr. 1.400,- |
| pr. 1. juli | 1998 | kr. 1.600,- |
| pr. 1. juli | 1998 | kr. 1.800,- |
| pr. 1. juli | 1998 | kr. 2.000,- |

Gebyr ved udlejning Ved indgåelse af lejekontrakt opkræves et gebyr, stort kr. 250,-. Gebyrets størrelse kan ændres af en generalforsamling.

Udvendig vedligeholdelse Den fælles udvendige vedligeholdelse af hoveddøre vinduer og terrassedøre - uden oplukning af disse, foretages af ejerforeningen. Vedligeholdelse af fals og kant er den enkelte beboers egen vedligeholdelsespligt.

Farver på terrasser m.v. Det er den enkelte ejers forpligtigelse, at sørge for en vel vedligeholdt og malet terrasse.

Ved maling af rækværk på terrasserne på 1. - 2. og 3. sals terrasser, må kun anvendes en af de 9 godkendte farver til maling af vangeflader på terrasserne.

Ved maling af vinduesrammer og terrassedøre. der kun må udføres af faguddannet malerfirma, må kun anvendes en af de 9 godkendte farver, der indgår som godkendt til maling af vangeflader på terrasserne.

For god ordens skyld skal lige nævnes de godkendte farver: Modehvid - silkegrå - lys umbra - bornholmerrød skagensgul - løvgrøn - pålægsgul - okkergul - sandgul.

Generalforsamling, lørdag den 27. september 1997:

Ændring af husordenens bestemmelser om brug af støjende værktøj (boretider)

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må kun finde sted:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| hverdage | fra kl. 08.00 - 19.00 |
| lørdage | fra kl. 09.00 - 15.00 |
| søn- & helligdage | Ingen boretid. |

Generalforsamling, lørdag den 27. september 2003:

Udvendig vedligeholdelse Den fælles udvendige vedligeholdelse af hoveddøre, vinduer og terrassedøre - uden oplukning af disse - foretages af ejerforeningen. Vedligeholdelse af kant og fals er den enkelte beboers egen vedligeholdelsespligt.

Hvis der er monteret en overdækket terrasse, overgår vedligeholdelsespligten af vinduer og terrassedør til den enkelte ejer. Til gengæld overtager ejerforeningen ansvaret for maling afdel af murvingerne, der befinder sig uden for glasoverdækningen i lejligheder med overdækkede terrasser.

Grundfond Ved indgåelse af lejekontrakt opkræves et indskud til grundfonden på kr. 2.000,-. Beløbets størrelse kan ændres af en generalforsamling.

Generalforsamling, torsdag den 29. september 2005:

Vinduer Der refunderes kun 50 % på glasskader, herunder punkterede ruder m.v.