

J. nr. KØ-HH-48-126073

VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN PLANTAGEN

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

§ 1.

Stk. 1. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen PLANTAGEN"

Ejerforeningens hjemsted er Roskilde Kommune

Ejerforeningens værneting er Retten i Roskilde

Stk. 2. Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom matr. nr. 30 Hedegårdene, Roskilde Jorder og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

- Stk. 3. Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 3o Hedegårdene, Roskilde Jorder har pligt til medlemsskab af ejerforeningen. Flere ejere af én lejlighed betragtes som ét medlem.

Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, dog kan en erhverver af en ejerlejlighed først udøve sin stemmeret, når ejerforeningens bestyrelse har fået meddelelse om ejerskiftet. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerforeningen ophører først, når den nye ejers adkomst er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, samt når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen og opfyldt samtlige sine forpligtelser overfor ejerforeningen. Den tidligere ejer har ved udtræden af foreningen intet krav på en andel af ejerforeningens formue.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Generalforsamling

§ 2.

- Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget herfra er beslutninger efter § 9, stk. 9.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- Stk. 4. Det bemærkes, at der uanset fordelingstal ikke kan foretages ændringer af nærværende vedtægt, så længe Plantagen Boliger ApS, cvr. nr. 38411071 har adkomst på minimum 3 af ejerlejlighederne.

- Stk. 4. 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 medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Ordinær generalforsamling

§ 3.

- Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

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 formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre 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 til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 5.

- Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer –, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ 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.
- Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stemmeret og fuldmagt

§ 6.

Stk. 1. Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden 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 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsens medlemmer

§ 8.

Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år, og den anden halvdel af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at vil kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i

bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

- Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit erhverv.

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, herunder overholdelse af god skik og orden, 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, jf. § 3 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. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.
- Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

- Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Administration

§ 10.

- Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
- Stk. 2. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Administrator skal være advokat eller et administrationsselskab, med ansvarsforsikring.

Tegningsret

§ 11.

- Stk. 1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

§ 12.

- Stk. 1. Når det begæres af mindst $\frac{1}{2}$ 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 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparings størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.
- Stk. 2. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Revision

§ 13.

- Stk. 1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 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

§ 14.

- Stk. 1. Ejersforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 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.

Vedligeholdelse

§ 15.

- Stk. 1. Ejersforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.
- Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, vinduer, inddækning af vinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejersforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til /i de enkelte ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsejerne er berettigede til at forandre ejerlejlighederne indvendigt, dog må der ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretages nogen forandringer af bygningsdele, der indgår i de bærende konstruktioner.

- Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.
- Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer. Medlemmerne må ikke lade opsætte antenner, paraboler, markiser, solhegn, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Udlejning

§ 16.

- Stk. 1. Udlejning af en ejerlejlighed er tilladt uden bestyrelsens samtykke. Dog er udlejning via AIR BNB eller lignende organisationer ikke tilladt.

Brugsret m.v.

§ 17.

- Stk. 1. Ejerlejlighederne tildeles eksklusiv brugsret til én parkeringsplads i parkeringskælderen samt til særskilt affaldsskur. Herudover tildeles ejerlejlighederne eksklusiv brugsret til terrasse/forhave og ejerlejlighederne tildeles eksklusiv brugsret til altaner og græsareal, jf. vedhæftede rids og er forpligtede til at afholde enhver omkostning til vedligeholdelse heraf.

- Stk. 2. Den eksklusive brugsret er tidsubegrænset, men kan opsiges med 30 års varsel. Ved afstemning om eventuel opsigelse af brugsretten, er alle medlemmer af ejerforeningen tillagt stemmeret i henhold til det i § 2 fastlagte.
- Stk. 3. Fællesarealerne mellem terrasserne må ikke betrædes eller benyttes og de anlagte terrasser må ikke udvides.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

§ 18.

- Stk. 1. Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4.
- 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.

Husdyrhold

§ 19.

- Stk. 1 Det kræver bestyrelsens tilladelse, at have husdyr. Der må dog altid holdes førerhund.

Påtaleberettiget

§ 20.

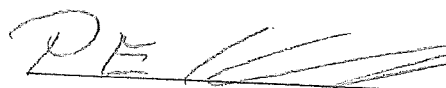
Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

ooo 0 ooo

Vedtaget på den stiftende generalforsamling.

DREIST
SIORGAARD

Den 18/9-2018


Poul-Erik Roed Kristensen

Den 18-9-2018


Tonny Nisgaard Nissen