

Vedtægter for E/F Præstehaven

§ 1. Ejerforeningen Præstehaven, Gjellerup, 7400 Herning, administrerer som fuldmægtig for samtlige ejere af ejerlejligheder på matr. nr. 5 n Gjellerup by, Gjellerup, alle ejeres fællesanliggender vedrørende ejendommen.

§ 2. Foreningen skal bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital ikke op arbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 3. Bestyrelsen udarbejder til hvert års ordinære generalforsamling et budget, der viser foreningens forventede indtægter fra og udgifter til drift af fællesanliggender, herunder udgifter til ejerlejlighedernes forbrug af vand, varme og renovation.

Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, dog fordeles radiatorvarmen i lejlighederne efter varmemålere, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

§ 4. Til sikkerhed for betaling af fælles bidrag, jvf. § 3, og i øvrigt til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev, stort kr. 20.000, skriver kroner tyvetusinde. Ethvert medlem er pligtig til at lade omtalte ejerpantebrev tinglyse senest ved første ejerskifte efter den 1. januar 1991.

Ejerpantebrevet skal have prioritetsstilling forud for ejerskiftelån, sælgerpantebreve og evt. anden belåning optaget ved ejerskiftet.

Indtil det omtalte ejerpantebrev har opnået sikkerhed inden for 75 % af ejerlejlighedens kontante ejendomsværdi, er den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden pligtig til at opretholde tinglyst skadesløsbrev, stort kr. 5.000, oprettet i henhold til tidligere gældende vedtægter.

§ 5. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstattes af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, bortset fra fælles antenneanlæg, der alene må repareres og forandres ved bestyrelsens foranstaltning. Derimod sørger foreningen for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

§ 6. Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til ejerpantebrev/skadesløsbrev.

§ 7. Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de til enhver tid gældende ordensregler.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendom mens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne har ret til at udleje lejlighederne på vilkår, som bestyrelsen ikke kan rette berettigede indvendinger imod.

Bestyrelsen kan kræve, at lejeren over for udlejeren hæfter for lejlighedens andel af fællesudgifterne. Medlemmerne må kun drive erhverv fra lejlighederne, når dette kan ske uden gene for de øvrige medlemmer.

§ 8. Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i tilfælde af lejeforhold ville berettigede en udlejer til at hæve et lejemål, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

§ 9. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed, således at ejerskab til en lejlighed giver én stemme.

Stemmeret på generalforsamlingen kan kun udøves af foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og i Præstehaven bosiddende nærtstående slægtninge, dog kan et medlem af foreningen ved forevisning af skriftlig fuldmagt udøve stemmeret for ét medlem, der er forhindret i at møde.

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt, kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede, jvf. ovenfor, stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men er forslaget vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§10. Hvert år afholdes inden udgangen af marts måned ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bemærkninger til og godkendelse af dagsordenen.
3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor og revisorsuppleant.
10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et opgivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§11. Tidspunktet for den ordinære generalforsamlings afholdelse bekendtgøres med mindst 1 måneds varsel. Bekendtgørelsen sker ved opslag eller på anden måde efter bestyrelsens beslutning.

Generalforsamlingen indkaldes elektronisk (via mail og hjemmeside) af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Medlemmer, som ønsker at få tilsendt indkaldelsen via almindeligt brev, skal meddele dette til administrator.

§12. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger.

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§13. Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§14. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og i PRÆSTEHAVEN bosiddende nærtstående slægtninge. Herudover vælges indtil 2 suppleanter.

Bestyrelsen og suppleanter vælges for 2 år. På den ordinære generalforsamling 1979 afgår efter lodtrækning 2 bestyrelsesmedlemmer. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen kan konstituere sig med en formand.

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

§15. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

Bestyrelsen ansætter evt. personale til forsvarlig varetagelse af fællesanliggender.

§16. Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 eller 5 medlemmer, og når 2 medlemmer er til stede, hvis den består af 3 medlemmer. Står stemmerne lige, er en evt. formands stemme afgørende.

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

Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

§17. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Revisoren afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§18. Foreningens regnskab løber fra den 1. januar til den 31. december, første gang dog fra 1. juli 1995 til 31. december 1995.

§19. Indtil generalforsamlingen, jvf. § 7, træffer anden bestemmelse ved almindelig stemmeflerhed blandt de på en generalforsamling fremmødte, skal følgende ordensregler være gældende:

a) Støjende håndværksmæssige vedligeholdelsesarbejder og reparationer, ophængning af reoler og billeder må ikke foretages i tidsrummet fra kl. 19.00 til kl. 07.00.

b) Parkering af lastvogne og lastvognstog samt campingvogne er kun tilladt i forbindelse med af- og pålæsning. Parkering er kun tilladt i de afmærkede felter. Bilvask i parkeringsgårdene er tilladt, medens

øvrige vedligeholdelser og reparati oner samt afprøvning af motorkøretøjer på fællesarealerne er forbudt.

c) Uden for lejligheden på PRÆSTEHAVENS område skal hunde føres i snor.

d) Fællesfaciliteterne må benyttes af beboerne og disses gæster under iagttagelse af almindelig husorden.

e) Benyttelse af svømmehal sker i henhold til et i hallen ophængt ordensreglement, og sker i øvrigt på benytterens eget ansvar og for egen risiko. Børn under 14 år har kun adgang ifølge med voksne.

f) Renholdelse af fællesanlæg, herunder elevatorer, barnevognsrum, cykelrum, hobbyrum, kældertoiletter, vaskerier, selskabslokaler samt udendørsarealer foretages af en vicevært som fællesudgift. Renholdelse af trapper og afsatser foretages af de enkelte beboere etagevis.

g) Fodboldspil og anden støjende adfærd henvises til arealet ved sportspladsen.

§ 20. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 5 n Gjellerup by, Gjellerup, idet der med hensyn til byrder, servitutter samt pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende lovlige bestyrelse for ejerforeningen PRÆSTEHAVEN ifølge nærværende vedtægters § 10 og 15.

Herning, den 9. oktober 1995

Med ændringer af 26. maj 1983, 8. oktober 1990, 6 juli 2018, 8. august 2021, 13. marts 2023, 20. marts 2024, 21. august 2024, 19. marts 2025.