

VEDTÆGTER
For
"EJERFORENINGEN FÆGANGEN 10-16", 4180 SORØ

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 15-04-26

§ 1

NAVN:

Foreningens navn er "Ejerforeningen Fægangen 10 - 16", 4180 Sorø.

§ 2

HJEMSTED:

Foreningens hjemsted er Sorø Kommune.

§ 3

FORMÅL:

Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen, [matr.nr. 1 BM LL. LADEGÅRD, SORØ JORDER](#), og ejerlejlighedernes fællesarealer, alt beliggende Fægangen 10 -16, 4180 Sorø.

Som Fællesanliggender forstås dels de direkte økonomiske anliggender, samt alle de foranstaltninger, der kan tjene til at fremme miljø og trivsel for ejerforeningens medlemmer.

§ 4

VÆRNETING:

Tvister angående foreningsanliggender mellem medlemmerne imellem eller mellem medlemmer og foreningen, ved dens bestyrelse, afgøres efter dansk rets almindelige regler, i den retskreds foreningen hører under.

§ 5

MEDLEMMER:

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen. Medlemskabet indtræder ved overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtigelser over for foreningen, selv om forpligtigelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Medlemmerne er pligtige at meddele ejerskifte til bestyrelsen.

§ 6

FORDELINGSTAL:

Til hver lejlighed er knyttet følgende fordelingstal:

<u>Lejlighed nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Benyttelse</u>	<u>Areal</u>	<u>Fordelingstal</u>
1	10 st.	beboelse	77	26
2	10 -	-	121	42
3	10 -	-	27	9
4	12 -	-	134	46
5	12 -	-	168	58
6	12 -	-	27	9
7	14 -	-	154	53
8	14 -	-	147	50
9	14 -	-	27	9
10	16 -	-	134	46
11	16 -	-	126	43
12	16 -	-	27	9
13	10 1.	-	91	30
14	10 1.	-	87	30
15	10 1.	-	27	9
16	12 1.	-	87	30

(fort.)

§ 6 (fortsat)

<u>Lejlighed nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Benyttelse</u>	<u>Areal</u>	<u>Fordelingstal</u>
17	12 1.	beboelse	119	41
18	12 1.	-	27	9
19	14 1.	-	119	41
20	14 1.	-	87	30
21	14 1.	-	27	9
22	16 1.	-	87	30
23	16 1.	-	91	30
24	16 1.	-	27	9
25	10 2.	-	91	30
26	10 2.	-	87	30
27	10 2.	-	27	9
28	12 2.	-	87	30
29	12 2.	-	119	41
30	12 2.	-	27	9
31	14 2.	-	119	41
32	14 2.	-	87	30
33	14 2.	-	27	9
34	16 2.	-	87	30
35	16 2.	-	91	30
36	16 2.	-	27	9
			2921	996

Fællesarealer: Trapperum - kælderrum - udenomsarealer til matr.

§ 7

GENERALFORSAMLING:

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Generalforsamlingen afholdes i Sorø Kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i perioden 15. april til 31. maj.

Indkaldelse af medlemmerne til generalforsamlinger sker ved brev/mail fra bestyrelsen. Varslet til en generalforsamling skal være mindst 2 uger. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal følge med indkaldelsen.

Det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling og beslutning på den ordinære generalforsamling, være indgivet skriftligt til bestyrelsen inden 15. marts.

§ 8

DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING SKAL OMFATTE:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning
3. Kassererens beretning – godkendelse af regnskab og budget
4. Indkomne forslag
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg til revisor
7. Eventuelt

§ 9

Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelingsstallet giver een stemme.

Stemmeafgivning ved skriftlig fuldmagt er gyldig.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, tilkommer de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed, bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

§ 10

Beslutning om ændring af vedtægterne eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, træffes på generalforsamlingen, og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Forslag om nærværende forenings opløsning samt om ændring af vedtægternes § 1, § 2, § 3 og § 20 samt nærværende bestemmelse, kan kun vedtages eenstemmigt og med tilslutning af samtlige medlemmer.

§ 11

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 12

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.

§ 13

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består af 4 medlemmer, der selv bebor deres lejlighed. Formand + 1 medlem + 1 suppleant vælges i ulige år. Næstformand + kasserer + 1 suppleant vælges i lige år. Valgbare er foreningens medlemmer med 1 person pr. lejlighed. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 4, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling. Ved formandens forfald eller fraflytning træder næstformanden til som konstitueret formand indtil næste generalforsamling. Eventuel administrator + revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted. Over det på bestyrelsesmøder passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

§ 14

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan antage en ejendomskyndig administrator til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

§ 15

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Ved formandens forfald er næstformandens stemme afgørende

Foreningen tegnes af formanden sammen med et bestyrelsesmedlem. I formandens fravær næstformanden sammen med et bestyrelsesmedlem.

§ 16

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

§ 17

BUDGET:

Bestyrelsen har ansvaret for, at der udarbejdes et budget for det kommende år, hvori angives, hvilke større vedligeholdelsesarbejder eller evt. forandringer der forventes udført. Budgettet skal endvidere angive, hvorledes de forventede udgifter tænkes finansieret.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifterne herudover af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, for såvidt overhovedet muligt forinden påbegyndelse af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Foreningens kontante midler skal være anbragt på ejerforeningens konto. Dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Årsbudgettet skal indeholde bestemmelser om, hvorledes foreningens løbende udgifter forventes dækket. Dette skal som hovedregel ske ved, at medlemmerne indbetaler å conto bidrag månedsvi forud. indbetalingerne finder sted på den af bestyrelsen fastsatte måde. Varme- og vandbidrag bidrag betales ligeledes a conto månedsvi forud, og indbetalingerne sker sammen med fællesbidraget og på samme måde. Såfremt det er nødvendigt, er bestyrelsen berettiget til at lade ekstraordinære bidrag opkræve. Ved for sen indbetaling af fællesbidrag og varme- og vandbidrag, er bestyrelsen berettiget til at opkræve en afgift, som kan dække de udgifter, foreningen påføres derved.

§ 18

Bestyrelsen er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne, respektive disses lejere, skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen udpegede håndværkere m.v., med henblik på udførelse af reparationer, tilsyn, vurderinger etc..

§ 19

VEDRØRENDE Å CONTO INDBETALINGER:

Såfremt driften gør det fornødent, kan bestyrelsen forhøje de månedlige å conto beløb, efter forudgående varsel, min. 14 dage. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet.

Bestyrelsen har ansvaret for, at der føres et forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne opkrævede bidrag til fællesudgifter og å conto bidrag varme og vand. En evt. administrators honorar afholdes som fællesudgift.

Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvillende restbidrag, skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer, medmindre generalforsamlingen har besluttet anderledes.

§ 20

REGNSKABSÅR

Foreningens regnskabsår løber fra 1, januar - 31, december. Det vedtagne regnskab påtegnes af revisor og underskrives af bestyrelsen.

§ 21

REVISION:

Ejerforeningens regnskab opstilles af godkendt registreret eller statsautoriseret revisor, der gennemfører review af regnskabet. Revisor vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med reviewet skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordrer enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om reviewet af årsregnskabet, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 22

PANT:

Til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et yderligere beløb som anført nedenfor i kolonne (2):

(1) Lejlighed	(2) Forhøjelse	(3) Tidligere tinglyst	(4) I alt efter forhøjelse
Nr.	Kr.	Kr.	Kr.
1	7.000,00	8.000,00	15.000,00
2	12.000,00	8.000,00	20.000,00
3	0,00	8.000,00	8.000,00
4	17.000,00	8.000,00	25.000,00

5	20.000,00	8.000,00	28.000,00
6	0,00	8.000,00	8.000,00
7	20.000,00	8.000,00	28.000,00
8	20.000,00	8.000,00	28.000,00
9	0,00	8.000,00	8.000,00
10	17.000,00	8.000,00	25.000,00
11	12.000,00	8.000,00	20.000,00
12	0,00	8.000,00	8.000,00
13	7.000,00	8.000,00	15.000,00
14	7.000,00	8.000,00	15.000,00
15	0,00	8.000,00	8.000,00
16	7.000,00	8.000,00	15.000,00
17	12.000,00	8.000,00	20.000,00
18	0,00	8.000,00	8.000,00
19	12.000,00	8.000,00	20.000,00
20	7.000,00	8.000,00	15.000,00
21	0,00	8.000,00	8.000,00
22	7.000,00	8.000,00	15.000,00
23	7.000,00	8.000,00	15.000,00
24	0,00	8.000,00	8.000,00
25	7.000,00	8.000,00	15.000,00
26	7.000,00	8.000,00	15.000,00
27	0,00	8.000,00	8.000,00
28	7.000,00	8.000,00	15.000,00
29	12.000,00	8.000,00	20.000,00
30	0,00	8.000,00	8.000,00
31	12.000,00	8.000,00	20.000,00
32	7.000,00	8.000,00	15.000,00
33	0,00	8.000,00	8.000,00
34	7.000,00	8.000,00	15.000,00
35	7.000,00	8.000,00	15.000,00
36	0,00	8.000,00	8.000,00
sum	257.000,00	288.000,00	545.000,00

Forhøjelsen begæres tinglyst som nyt pant.

Forhøjelsen af panteretten respekterer de eksisterende servitutter

og panthæftelser, i det omfang disse ikke indeholder rykningsklausul. Efter tinglysning af nærværende vedtægter respekteres ingen kommende hæftelser.

§ 23

VEDLIGEHOJDELSE:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. 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 på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant i henhold til nærværende vedtægt

§ 24

ORDENSREGLER - BRUG OG BENYTTELSE:

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler for husorden.

Medlemmerne må ikke korttidsudleje deres lejligheder, dvs. for periode kortere end 31 dage, dog med undtagelse af

op til 4 separate lejemål og da maksimalt for sammenlagt 30 dage pr. kalenderår.
Ejeren skal senest samtidig med hver udlejning begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejers navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Medlemmerne må i øvrigt ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.
Denne bestemmelse gælder dog ikke en panthaver, der overtager lejligheden som ufyldstgjort panthaver. Den ufyldstgjorte panthaver, der overtager en lejlighed, skal så snart som muligt søge denne solgt.

Ved udlejning af en lejlighed i sin helhed skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger
Er en ejerlejlighed udlejet, og udover lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejligheden uden bestyrelsens samtykke.
Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.

§ 25

UDGIFTSFORDELING:

De af Ejerforeningen afholdte udgifter, der ikke kan fordeles efter individuel måling, som f.eks. efter vandmålere, eller som efter deres art og beregningsmåde kan individuelt fordeles på de enkelte lejligheder, som f.eks. renovation, fordeles på foreningens medlemmer efter fordelingsstal, medmindre andet er bestemt i nærværende vedtægt.

§ 26

VARME & VAND:

Varme og varmt vand leveres af af det lokale fjernvarmewærk og vand af det lokale vandforsyningsselskab.
Særskilte varme- og vandregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler, og udgifterne fordeles på medlemmerne efter de for en udlejningsejendom gældende principper.

§ 27

VASKERI:

I ejendommen forefindes vaskeri, der stilles til rådighed for ejendommens beboere på vilkår, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 28

BYGNINGSFORANDRINGER OG INSTALLATIONER:

Ejeren må modernisere, forbedre og i øvrigt ændre ejerlejligheden, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge, alt i det omfang, dette ikke er til gene for medejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende, kan kun gennemføres med samtykke af ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det, forså vidt hans vægning må anses for at være uden rimelig grund, på en generalforsamling kan bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene.

Ejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelsen og bygningsattest, samt regning. Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, eller særlig afløbskapacitet, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer, kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug. Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrige lignende installationer, medføre, at en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer af enhver art er påkrævet på grund af overbelastning, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med øvrige medlemmer, der har foretaget tilsvarende installationer.
Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særskilt depositum, eller at der stilles anden form for passende sikkerhed.

§ 29

IKRAFTTRÆDELSSES- OG OVERGANGSBESTEMMELSER:

Nærværende vedtægter træder i kraft 15/04 2026. Første regnskabsår går fra 1/6 2025 - 31/12 2026