

VEDTÆGTER

For

EJERFORENINGEN TRÆGÅRDEN II

1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Trægården II.
- 1.2 Ejerforeningen omfatter ejendommen matr.nr. 775 a, Roskilde Bygrunde, beliggende Frederiksborgvej 38 A-D, 4000 Roskilde.
- 1.3 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fælles anliggender for medlemmerne.
- 1.4 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

2 Foreningens medlemmer

- 2.1 Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen Trægården II.
- 2.2 Når et medlem overdrager sin ejerlejlighed eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes evt. formue.
- 2.3 Medlemskabet indtræder på overtagelsesdagen ved købet af en ejerlejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i forbindelse med salg af ejerlejligheden.
- 2.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for ejerforeningen, selvom forpligtelsen er opstået inden det pågældende medlem overtog sin ejerlejlighed. Et tidligere medlem vedbliver dog med at hæfte for restancer vedrørende dennes ejertid.

3 Generalforsamling



- 3.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 3.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 3.3 På generalforsamlingen kan der afgives én stemme for hver ejerlejlighed.
- 3.4 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 herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 3 uger, og på denne skal forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer.
- 3.5 Så længe Trægården ApS eller en anden fysisk eller juridisk person, ejer mere end 24 ejerlejligheder i ejerforeningen Trægården II, kan beslutninger vedrørende væsentlige økonomiske dispositioner, herunder om udførelse af vedligeholdelses – eller forbedringsarbejder, alene vedtages med kvalificeret flertal, jf. pkt.3.4

4 Ordinær generalforsamling

- 4.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
 5. Forslag, jf. § 5.
 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.
- 4.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højest 8 ugers varsel.
- 4.2.1 Årsregnskabet og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 4.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 4.4 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejer med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

5 Forslag

- 5.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 5.2 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænderne senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uger før generalforsamlingen.

6 Ekstraordinær generalforsamling

- 6.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, 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.
- 6.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 6.3 Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

7 Stemmeret og fuldmagt

- 7.1 Ethvert medlem har stemmeret.
- 7.2 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.
- 7.3 En fuldmagtshaver kan kun angive stemme i henhold til to fuldmagter. Såfremt et medlem af ejerforeningen er ejer af mere end én ejerlejlighed, betragtes en

fuldmagt fra den pågældende vedrørende stemmeretten for så vidt angår flere ejerlejligheder alene at udgøre én fuldmagt.

Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

- 7.4 Dirigenten kan begrænse taleretten til én person pr. lejlighed.

8 Dirigent og referat

- 8.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.
- 8.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

9 Bestyrelsens medlemmer

- 9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 – 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Så længe en juridisk eller fysisk person ejer mere end halvdelen af ejerlejlighederne i ejerforeningen, er de øvrige medlemmer berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen, såfremt disse medlemmer ellers ikke ville være repræsenteret i ejerforeningens bestyrelse. I det omfang Trægården II ApS eller en anden fysisk eller juridisk person ejer 16 ejerlejligheder eller mere, har denne ret til at udpege et antal medlemmer til ejerforeningens bestyrelse, der modsvarer den pågældendes forholdsmæssige andel af ejerlejlighederne i foreningen.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- 9.5 Såfremt bestyrelsen ikke har antaget administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

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

9.7 Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

10 Bestyrelsens forpligtelser

10.1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

10.2 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.

10.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

10.3.1 Bidragene betales forud, og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

10.3.2 Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for en effektiv opkrævning af fællesbidragene. Ved restancer udover 1. måned sendes tilgodehavendet til inkasso. De hermed forbundne omkostninger afholdes af skyldneren.

10.3.3 Bestyrelsen udarbejder en vedligeholdelsesplan for ejendommen, der skal fremlægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan desuden udarbejde husorden med almindelige ordensregler, der forinden disse træder i kraft skal godkendes på en generalforsamling.

10.4 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i tilfældet af formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

10.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

10.6 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

10.7 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

10.8 Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamling med tilslutning

fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

11 Administration

- 11.1 Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer pålægge bestyrelsen at antage en administrator. Så længe Trægården II ApS eller anden fysisk eller juridisk person ejer mere end 24 ejerlejligheder i ejerforeningen Trægården II, er den pågældende berettiget til at udpege administrator.
- 11.2 Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen, og må ikke være dennes revisor.

12 Tegningsret

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

13 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

- 13.1 Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer, eller hvis det besluttet på en generalforsamling med samme majoritet, 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 ekskl. varme, indtil opsparingsens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.
- 13.2 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.

14 Revision

- 14.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 14.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 14.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik, og regnskabet påtegnes af revisor.



5 Årsregnskab

- 15.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 15.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 15.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

16 Vedligeholdelse

- 16.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter klimaskærm, fællesarealer, døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, samt altaner, elevator, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varme anlæg.
- 16.2 Indvendige vedligeholdelse og fornyelse af ejerforeningerne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 16.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 16.4 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. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.
- 16.5 Medlemmerne må ikke lade fortage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke. I tilfælde af, at et medlem ønsker at foretage ombygningsarbejder i den pågældendes lejlighed, som indebærer indgreb i fælles installationer, såsom etageadskillelse, fælles forsyningsledning m.v., skal medlemmets påtænkte ombygningsprojekt forinden igangsættelse forelægges ejerforeningens bestyrelse med henblik på indhentelse af dennes samtykke til arbejdet.

17 Lejlighedernes anvendelse m.v.

- 17.1 Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejeforholdes



begyndelse. Den på tidspunktet for oprettelsen af nærværende vedtægter eksisterende udlejning berøres ikke af nærværende bestemmelse, og bestyrelsen kan således ikke forlange kopi af eksisterende lejekontrakter udleveret.

- 17.2 Bestyrelsen og de enkelte medlemmer skal sikre, at den tinglyste deklaration vedrørende fælles adgang til arealer m.v. mellem Trægården I og Trægården II iagttages.

18 Husdyr

- 18.1 Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen.

19 Tinglysning

- 19.1 Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst servitutstiftende og pantstiftende for kr. 30.000,00 i hver ejerlejlighed nr. 1 – 48 i ejendommen matr.nr.775A, Roskilde Bygrunde til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt evt. krav i henhold til § 16, stk. 4.
- 19.2 Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret.
- 19.3 I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 19.4 For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag og foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr.6.
- 19.5 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler og vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

20 Øvrige vilkår

- 20.1 Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er Ejerforeningen Trægården II.
- 20.2 Samtidig med tinglysningen af nærværende vedtægter begæres den tidligere ejerforenings vedtægter tinglyst den 3.oktober 1973 fra tinglysen.

Overstående vedtægter tiltrædes.

For Ejerforeningen Trægården II

Christina Larsen

Annette Bøeg

Marianne Børgesen

Malene Baden

Ernst Thomsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ernst Aabling-Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-454419888111

IP: 212.237.xxx.xxx

2018-06-23 08:45:50Z

NEM ID 

Marianne Børgesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681987039087

IP: 87.63.xxx.xxx

2018-06-23 11:38:33Z

NEM ID 

Malene Baden

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-686529748826

IP: 93.163.xxx.xxx

2018-06-25 08:50:14Z

NEM ID 

Christina Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-144323554382

IP: 62.198.xxx.xxx

2018-06-25 08:59:01Z

NEM ID 

Annette Kirsten Bøeg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-836973716196

IP: 188.178.xxx.xxx

2018-06-27 08:42:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B8JBG-2JZW2-3HXNW-25WZN-65SE4-8(CYT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>