

VEDTÆGTER FOR SLOTSGÅRDEN

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Slotsgården".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Hørsholm Kommune. Foreningens værneting er [Retten i Helsingør](#).

§ 3.

Foreningens formål er at varetage og administrere ejendommen matr. nr. 30 a Hørsholm by og sogn, beliggende Gl. Hovedgade 8-14, 2970 Hørsholm, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

MEDLEMSKREDS

§ 4.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab er først endeligt bragt til ophør, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

KAPITALFORHOLD, MEDLEMSBIDRAG M.V.

§ 5.

Medlemmerne hæfter principalt pro rata og subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser i og udenfor kontraktforhold. Når et medlem er indtrådt efter §4, stk. 2, er han pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder fællesudgifter og varmebidrag samt slutafregning for årsregnskab og varmeregnskab, hvorved bemærkes, at foreningen altid er berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer hos den til enhver tid værende ejer af lejligheden, ligesom evt. tilbagebetalinger af enhver art med frigørende virkning kan ske til denne. Den tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt, og eventuelle restancer er betalt. Sælgeren udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue, herunder grundfonden.

Til dækning af foreningens udgifter, jævnfør §3, betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommen fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet, af den årlige generalforsamling godkendt driftsbudget. Den årlige ydelse betales med ¼ hvert kvartal eller månedsvi forud til ejendommens administrator.

Til sikkerhed for betaling af forannævnte årsydelse og i øvrigt af ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem, undtagen de oprindelige ejere af ejendommen, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som overgives ejerforeningen som håndpant. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Bestyrelsen er berettiget til om nødvendigt senere at forlange ejerpantebrevet forhøjet. Ejerpantebrevet respekterer alene de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden den 2. maj 1994 og kan ikke senere bringes til at respektere anden prioritetsgæld, herunder ejerpantebreve m.v. Ejerpantebrevet håndpant sættes hos foreningen eller dennes bank efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Til yderligere sikkerhed for medlemmernes forpligtelser overfor ejerforeningen, herunder udgifter i anledning af et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter endvidere være at tinglyse pantstiftende for et beløb på 15.000 kr. med oprykkende panteret på hver enkelt ejerlejlighed bortset fra de ejerlejligheder, der er tildelt et fordelingstal på mindre end 0,5%. Panteretten skal således tinglyses på ejerlejlighederne 1-26 incl., 37-39 incl. og 41-49 incl., i alt 38 lejligheder.

Panteretten respekterer alene de til og med dags dato tinglyste og til tinglysning samtidig med nærværende vedtægt indleverede prioriteter, og rykker op efter disse, for så vidt som de efter deres indhold afdrages eller indfries.

Allerede tinglyste ejerpantebreve til ejerforeningen forbliver indestående og kan ikke fremover forsynes med respektpåtegning for nye pantehæftelser.

Panteretten respekterer i øvrigt de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder og sådanne servitutter, som det offentlige måtte forlange pålagt ejerlejligheden.

Såfremt de nævnte sikkerheder til ejerforeningen måtte være til hinder for belåning i realkredit- eller pengeinstitut ved ejerskifte eller ved omlægning af eksisterende lån, kan bestyrelsen med administrators samtykke ændre foreningens sikkerhed i den pågældende ejerlejlighed til det niveau, som långiver vil respektere.

Bestyrelsen kan senere forlange pantsikkerheden forhøjet til det oprindelige beløb. En sådan forhøjelse respekterer alene de på forhøjelsestidspunktet tinglyste pantehæftelser.

Omkostningerne ved nedsættelse og forhøjelse (salærer, gebyrer og stempel- og tinglysningsafgifter) afholdes af ejeren.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, der fastsættes af bestyrelsen. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til Nationalbankens til enhver tid værende diskonto med et tillæg af 6%.

VEDLIGEHOJDELSE

§ 6.

Den udvendige vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene

omfatter tapetsering, maling, hvidtning m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens gulve, træværk, murværk og puds, den indvendige side af døre og vinduer samt alt lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder elektriske installationer fra og med sikringsgruppen i lejligheden, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, rørledninger efter fælles forsyningsrør, andre sanitetsinstallationer samt afløb og afløbsrør, herunder installationer i gulve frem til faldstammer, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte ejerlejligheder. Vedligeholdelse og evt. fornyelse af varmemålere på radiatorer varetages af foreningen. Maling af rør og faldstammer inde i lejligheden påhviler ejeren.

Udgifter til vedligeholdelsesarbejder, involverende ejerforening og/eller den enkelte ejer, hvor der rejses, eller efter bestyrelsens skøn kan rejses, tvivl om fordeling af udgiften mellem ejerforeningen og den enkelte lejlighedsejer, estimeres af ejerforeningens byggesagkyndige rådgiver.

I de tilfælde hvor bestyrelsen af et medlem kræver fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget, kan bestyrelsen forinden have benyttet ejerforeningens byggesagkyndige rådgiver i estimeringen af både det tekniske og økonomiske omfang af fornødne vedligeholdelse/istandsættelse.

Såfremt et medlem groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en dertil fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade lejligheden sætte i stand for ejerens regning og, om fornødent, bl. a. søge fyldestgørelse i foreningens panteret. Yderligere kan bestyrelsen anvende bestemmelserne i § 7.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

§ 6a.

Den enkelte lejlighedsejer foretager selv udskiftning af vinduer og yderdøre i sin lejlighed efter de af bestyrelsen fastsatte retningslinjer. Vinduer udskiftes til nye energivinduer med termoruder af kvalitet opfyldende gældende bygningsreglement suppleret af bestyrelsens anvisninger.

§ 6b.

Et medlem kan med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse i sin lejlighed oprette eller nedtage altaner på tidligere godkendte facader, og skal anvende de af ejerforeningen fastsatte retningslinjer for opsætning/nedtagning af altaner i ejendommen. Opsætning, vedligeholdelse og fjernelse af altaner (herunder retablering af facade og vinduer) påhviler bade udvendigt og indvendigt de enkelte ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen kan kræve, at der foretages gennemgang af altanerne hvert 5 år, eller efter behov, af hensyn til sikkerheden (tjek af tæring mv).

En ejer af en ejerlejlighed i ejendommens altanbygning, der ønsker at opsætte beskyttelsesværn ved det store vinduesparti i sydfacaden, kan lade dette udføre for egen regning, såfremt ejeren anvender

det af generalforsamlingen godkendte projekt til glasværn. Projektmateriale skal i givet fald rekvireres i administrationen. Andre former for beskyttelse er ikke tilladt og skal straks fjernes.

MISLIGHOLDELSE

§ 7.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dennes medlemmer, ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, herunder ved ikke at overholde husordenen - kan bestyrelsen pålægge ham at fraflytte lejligheden med 1 måneds varsel.

Hvis en lejer gør sig skyldig i de i stk. 1 nævnte forhold, har det samme virkning, som hvis det var ejeren selv.

Såfremt det pågældende medlem ikke efterkommer bestyrelsens pålæg om at fraflytte lejligheden, kan medlemmet og eventuelle andre, der bebor eller opholder sig i lejligheden, ved umiddelbar fogedforretning udsættes af lejligheden. Det misligholdende medlem er da berettiget til at sælge lejligheden.

Spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed kan ikke forelægges domstolene, men kan af vedkommende begæres forelagt en voldgiftsret, der endelig afgør spørgsmålet om rimelighed og berettigelse. Vedkommende skal inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget begære en voldgiftsret nedsat, og det påhviler derefter bestyrelsen at begære en voldgiftsret udpeget, bestående af 1 medlem, der udnævnes af dommeren for [Retten i Helsingør](#) blandt rettens boligdommere.

Kendelsen skal være afsagt inden 2 måneder. Sker dette ikke er fraflytningspålægget bindende og kan effektueres ved fogeden, med mindre ejerlejlighedsejeren over for fogeden godtgør, at ansvaret for fristens overskridelse påhviler foreningen. Voldgiftsretten afgør spørgsmålet ved stemmeflerhed efter højst 2 skriftlige indlæg fra hver part og en mundtlig forhandling. Parterne er pligtige at afgive deres skriftlige indlæg inden en af voldgiftsretten fastsat frist og er pligtig til at give møde ved den mundtlige forhandling. Sker dette ikke, afgør voldgiftsretten sagen på det foreliggende grundlag, herunder spørgsmålet om omkostninger i forbindelse med sagen.

ORDENSFORSKRIFTER OG ADMINISTRATION

§ 8.

Lejlighedsejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Indtil sådanne er udfærdigede, gælder det til den af boligministeriet godkendte lejekontraksformular hørende ordensreglement.

Anvendes en ejerlejlighed til erhvervsmæssigt formål, skal den erhvervsmæssige anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere i ejendommen.

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke. Den hidtidige skiltning respekteres, ligesom bestemmelser om skiltning m.v. i bestående lejekontrakter respekteres.

Med mindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til gene for andre ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen kan forlange, at et husdyr fjernes.

Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en meddelelse herom til bestyrelsens formand.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten.

Til ejendommens administration og almindelige økonomiske og juridiske forvaltning antager bestyrelsen en ejendomskyndig administrator.

Bestyrelsen er tillige berettiget til at afskedige administrator.

Administrator oppebærer et årligt vederlag, der fastsættes af bestyrelsen.

GENERALFORSAMLING

§ 9.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

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

§ 10.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år, forelæggelse af 5-års vedligeholdelsesplan, og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de i § 5 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.
3. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt denne afgår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når administrator forlanger generalforsamling afholdt.

§ 11.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted. Med indkaldelsen skal følge årsberetning og 5-års vedligeholdelsesplan.

§ 12.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til administrationen senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en anden myndig person, der møder med skriftlig fuldmagt.

§ 13.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og af den genvalgte eller nyvalgte formand for bestyrelsen.

BESTYRELSEN

§ 14.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer.

Formanden afgår hvert 2. år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår hvert år ét. Afgangssordenen bestemmes første gang for samtlige medlemmer ved lodtrækning og ellers i den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges hvert år.

Afgår et bestyrelsesmedlem mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter.

Bestyrelsen vælger selv en næstformand af sin midte.

Med en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 15.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede.

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

Der optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af referenten og tilsendes bestyrelsens medlemmer og administrator.

TEGNINGSRET

§ 16.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen sammen med et andet medlem af denne.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

KAPITALFORHOLD

§ 17.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne påkræve 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 øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i konti i bank, sparekasse eller Giro Bank. Mindre rådighedsbeløb kan udbetales til bestyrelse og vicevært.

REVISION

§ 18.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forandre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

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

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

ÅRSREGNSKAB

§ 19.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

FÆLLESLÅN

§ 20.

Såfremt det på generalforsamlingen besluttet at optage et fælleslån til brug ved fornyelse af fællesinstallationer, større vedligeholdelsesarbejder eller lignende, er bestyrelsen berettiget til at benytte de efter § 5 pantsatte ejerpantebreve som sikkerhed for et sådant lån.

OPLØSNING

§ 21.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen, kan den ingensinde opløses uden i forbindelse med et samlet salg af ejendommen. Et sådant salg kan kun finde sted efter en énstemmig beslutning

på en generalforsamling, hvor samtlige foreningens medlemmer har været til stede eller repræsenteret.

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 30 a Hørsholm by og sogn.

Vedtægternes § 5 begæres tillige tinglyst pantstiftende for i alt 570.000 kr. fordelt med 15.000 kr. pr. ejerlejlighed i ejerlejlighederne 1 – 26 incl., 37 – 39 incl. og 41 – 49 incl., i alt 38 ejerlejligheder under matr. nr. 30 a Hørsholm.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Slotsgården ved dens bestyrelse og samtlige tinglyste ejerlejlighedsejere under matr. nr. 30 a af Hørsholm.

De på ejendommen pr. dato hvilende byrder, servitutter og panthæftelser respekteres.

3. marts 2018: Om udskriften af de gældende vedtægter

Anvendte farvekoder, benyttet af hensyn til korrekturlæsning og fejlrettelse:

Sort skrift er aktuelt gældende vedtægtsdele, som også var gældende den 1. november 1994.

Navy blå skrift er aktuelt gældende vedtægtsdele som blev GF vedtaget i april 2005 samt april 2006.

Grøn skrift er aktuelt gældende vedtægtsdele som blev GF vedtaget i april 2016.

Rød skrift er aktuelt gældende vedtægtsdele som blev GF vedtaget i juni 2017.

Lilla skrift er aktuelt gældende vedtægtsdele som blev GF vedtaget i maj 2022 samt juni 2022.

Skrifttypen er Segoe UI størrelse 11.

Vedtægtsteksten er indtastet i Word. Den benyttede filform er .docx

En kopi heraf er derefter konverteret til pdf form ved brug af Word 2013.