

Sammenskrevne vedtægter

Ejerlejlighederne nr. 1-246 af
matr. nr. 4 bd, 4 bf, 4 bg, 4 bi
4bh, 4 bk, 4 bl og 4 d Nederste Torp
By, Humlebæk.

Beliggenhed:
Teglgårdsvej 301-315 og 337-391
3050 Humlebæk.

Vedtægter

for

“Ejerforeningen Teglværksparken”

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Ejerforeningen Teglværksparken.

Foreningens hjemsted er Fredensborg-Humlebæk kommune.

Foreningens formål er at administrere boligbebyggelsen Teglværksparken bestående af matr. nr. 4d, 4bd, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk og 4bl Nederste Torp By, Humlebæk, beliggende Teglgårdsvej 301-315 og 337-391, 3050 Humlebæk, i det følgende betegnet ejendommen, og at varetage medlemmernes fælles interesser i deres egenskab af ejere af ejendommens ejerlejligheder, herunder navnlig sørge for ro og orden i ejendommen samt sørge for, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er god og forsvarlig, og at ejendommen er tilbørligt forsikret. I øvrigt påhviler det foreningen at udøve de den i medfør af lovgivningen og nærværende vedtægter pålagte funktioner.

Medlemmer.

§ 2.

Medlemmer af foreningen er samtlige ejere af ejendommens ejerlejligheder. Enhver ejerlejlighedsejer har pligt til at være medlem af foreningen, som stedse skal være en forening fælles for samtlige ejerlejligheder af matr. nr. 4 d, 4 bd, 4 bf, 4 bg, 4 bh, 4 bi, 4 bk og 4 bl Nederste Torp By, Humlebæk, beliggende Teglgårdsvej 301-3 15 og 337-39 1, 3050 Humlebæk.

Ejendommen er opdelt i i alt 246 ejerlejligheder, heraf 234 beboelseslejligheder (ejerlejlighederne nr. 1-234) og 12 garager (ejerlejlighederne nr. 235-246). De 246 ejerlejligheder fordeler sig på 5 særskilt opdelt afsnit på hver 3 boligblokke, kaldet afsnit I, II, III, IV og V, som følger:

Afsnit I: Matr. nr. 4 bf Ejerlejlighederne nr. 1-36 og 235-242

Afsnit II: Matr. nr. 4 bg Ejerlejlighederne nr. 37-72 og 243-246

Afsnit III: Matr. nr. 4 bh, 4 bk og 4 bl Ejerlejlighederne nr. 73-126

Afsnit IV: Matr. nr. 4 d og 4 bd Ejerlejlighederne nr. 127-180

Afsnit V: Matr. nr. 4 bi Ejerlejlighederne nr. 181-234

For medlemmer, hvis ejerlejlighed er beliggende i afsnit I og II, fastsættes fordelingsstallet til ejerlejlighedens tinglyste fordelingsstal multipliceret med 3/18. For medlemmer, hvis ejerlejlighed er beliggende i afsnit III, IV og V, fastsættes fordelingsstallet til ejerlejlighedens tinglyste fordelingsstal multipliceret med 4/18.

Medlemskab indtræder ved tinglysning af endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger på en af foreningen omfattet ejerlejlighed. Samtidig ophører det tidligere medlems (overdragerens) medlemskab. Indtil foreningens bestyrelse modtager meddelelse om overtagelsen og tinglysning af den nye ejers adkomst med fornødent bevis herfor, er foreningen berettiget til at kræve den tidligere ejer for alle ydelser, som påhviler den pågældende ejerlejlighed over for foreningen. Den tidligere ejer og den nye ejer hæfter solidarisk over for foreningen for ethvert beløb, som er forfaldent til betaling inden det i foregående punktum nævnte tidspunkt.

Udtrædende medlemmer kan ikke fordre nogen del af foreningens eventuelle grundfond eller øvrige formue udbetalt.

Rettigheder og forpligtelser tilkommer og påhviler medlemmerne indbyrdes efter ejerlejlighedernes fordelingsstal, medmindre andet udtrykkeligt er bestemt i lovgivningen eller nærværende vedtægter.

Intet medlem af foreningens bestyrelse kan antages som administrator, revisor eller funktionær i foreningen.

Medlemmernes bidrag.

§ 3.

Hvert medlem er fra tidspunktet for sin overtagelse af ejerlejligheden at regne, dvs. fra den i skødet fastsatte overtagelsesdag, forpligtet til i henhold til det fastsatte fordelingsstal, jfr. ovenfor § 2, stk. 2, at betale den ejerlejligheden påhvilende andel af ejerforeningens samlede fællesudgifter, herunder renter og afdrag af prioritetsgæld på den ejerforening tilhørende funktionærbolig og garage og eventuelle andre ejerforening påhvilende gældsforpligtelser.

Til dækning heraf betaler hvert medlem månedlige a conto beløb, som fastsættes af bestyrelsen i henhold til fordelingsstal på grundlag af det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget. Endvidere betaler hvert medlem månedlige a conto varmebidrag. Beløbene indbetales månedsvis forud den 1. i hver måned til ejerforeningen på sted og måde som anvist af ejerforeningens bestyrelse med sidste rettidige betalingsdag den 5. i måneden. Ved for sen betaling forrentes restancer fra forfaldsdagen at regne med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg på 2%, ligesom restanten er pligtig at betale påkravsgebyr og incassoomkostninger. Påkravsgebyret fastsættes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen er berettiget til uden indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling at overskride det af generalforsamlingen godkendte budget og som led heri forhøje a conto bidragene med indtil 20% i forhold til budgettet, såfremt det måtte være påkrævet som følge af større uforudsete og uopsættelige udgiftsposter.

Medfører arbejder udført af en ejer i dennes ejerlejlighed forøgelse af de fællesudgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende ejerlejlighedsejer at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter.

Foreningens kontante midler skal - bortset fra en passende kassebeholdning af hensyn til den daglige drift - være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

Medlemmernes hæftelse og sikkerhedsstillelse.

§ 4.

For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter principalt foreningen, subsidiært foreningens medlemmer, som alene hæfter pro rata i forhold til fordelingstal.

De ejere der har skiftet deres vinduer og døre skal fritages for hæftelsen "pro rata i forhold til fordelingstal", såfremt foreningen optager lån til udskiftning af vinduer og døre, medmindre deres vinduer og døre også udskiftes samtidig.

Dersom flere i foreningen ejer en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for de ejerlejligheden påhvillende forpligtelser, såvel over for ejerforeningen som over for tredjemand.

Søgsmål skal rettes mod foreningen og kan af tredjemand kun rettes mod foreningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod foreningen, og kun såfremt foreningen tillige har afvist at opkræve nødvendige bidrag hos medlemmerne.

Til sikkerhed for skadesløs betaling af ethvert krav med renter og omkostninger, som foreningen måtte få imod de enkelte medlemmer, tinglyses det skøde, som udstedes ved første overdragelse af hver enkelt ejerlejlighed, pantstiftende for et beløb stort kr. 5.000,00. Pantsætningen respekterer til enhver tid størst mulige lån af offentlige midler. Pantsætningen respekterer endvidere de for tiden på ejendommen tinglyste servitutter og andre byrder med eller uden pant. Undtaget fra at stille nævnte sikkerhed er ejerlejlighederne nr. 235 – 246 (garager), der alternativt kan stille et depositum på kr. 1.000,00.

Til sikkerhed for skadesløs betaling af ethvert krav med renter og omkostninger, som foreningen måtte få imod de enkelte medlemmer, tinglyses endvidere ved hvert ejerskifte, der finder sted efter den 1. juli 1995, et ejerpantebrev stort kr. 25.000,00 med 1. prioritets panteret i den solgte ejerlejlighed. Ejerpantebrevet respekterer de på anmeldelsestidspunktet tinglyste servitutter og andre byrder med eller uden pant. Beløbets størrelse fastsættes løbende af bestyrelsen, således at det til enhver tid svarer til mindst 1 års fællesudgifter.

Ejerlejlighedernes og fællesområdets benyttelse.

§ 5.

Ejerlejlighederne – bortset fra garagerne – må kun benyttes til beboelse.

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medlemsbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter.

Medmindre skriftlig tilladelse fra ejerforeningen såvel som påkrævede myndighedstilladelser foreligger, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at foretage ændringer af ejendommens ydre, herunder navnlig facader og gavlparter, tagflader og udvendige døre, eller af de oprindelige udvendige farver, ligesom det i det hele taget ikke er tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at foranstalte – ej heller mod egen bekostning – noget arbejde udført

vedrørende ejendommens ydre eller i øvrigt vedrørende den udvendige vedligeholdelse, jfr. nedenfor § 6. Det er under samme betingelser ej heller tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte, ophænge eller installere noget som helst, der svækker bygningen eller ændrer bygningens udseende (eksempelvis skilte, radio/TV-antenner, parabler, flagstænger m.v.)

Det kan tillades – efter skriftlig henvendelse til bestyrelsen – at opsætte en markise. Dog kun hvis denne opsættes bag altanbrystning/facadeelement/tagelement.

Det kan endvidere tillades at opsætte altaninddækninger/udestuer på 1. og 2. sal. Tilladelsen gives kun ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen og kun ved at anvende de modeller og tegninger, der forlods er udarbejdet for altaninddækninger/udestuer.

Det er tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at sætte nye vinduer og altandøre i lejligheden blot den af bestyrelsen udarbejde vinduesmanual bliver fulgt. Denne kan hentes hos bestyrelsen. Samtidig med udskiftningen, overgår vedligeholdelsen af vinduerne og dørene til ejeren. Dette gælder både den indvendige og udvendige vedligeholdelse. Såfremt ejeren forsømmer sin vedligeholdelsespligt af døre og vinduer, kan bestyrelsen pålægge vedkommende at foretage den fornødne vedligeholdelse indenfor en nærmere fastsat tidsfrist. Efterkommer ejeren ikke bestyrelsens pålæg, kan bestyrelsen få istandsættelsen udført for ejerens regning.

Det er ligeledes tilladt på samme vilkår at sætte nye entredøre i, blot de ikke adskiller sig fra de andre døre i opgangen.

Altankasser må kun opsættes på indersiden af altanrækværket eller altanbrystningen og må ikke være højere end denne afskærmning.”

Den enkelte ejerlejlighedsejer må ikke i sin ejerlejlighed foretage sådanne indvendige forandringer og installationer, som svækker ejendommens bærende konstruktioner eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere.

Ejere af stuelejligheder er berettiget til i indtil 5 m afstand fra husets facade ud for deres lejlighed at anlægge fliser el.lign. befæstelser i indtil 30 cm dybde og beplante arealerne med prydvækster i indtil 1,8 m højde, herunder indhegning med hække, medens anden form for indhegning ikke må finde sted uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Ved de gamle blokke (blok 1-6) skal hække være spirea, ved de nye blokke (blok 7-15) skal de være liguster. Der gøres ikke herved nogen indskrænkninger i ejerforeningens ret til at disponere over de pågældende arealer, hvorimod foreningens øvrige medlemmer enkeltvis er afskåret fra at gøre brug af disse arealer. Såfremt arbejder, der skal udføres af ejerforeningen, f.eks. reparationer af ledninger og kabler eller opstilling af stillads, måtte påføre de omhandlede anlæg skade, er udbedring af sådanne skader ejerforeningen uvedkommende. Vækster, som er over 1,8 m høje, skal nedskæres til denne højde efter skriftligt, underskrevet og sagligt begrundet forlangende fra enhver beboer, hvis lejlighed eller haveanlæg, jfr. nærværende bestemmelse, på mindste måde er generet af væksten. Forlangender om beskæring i medfør af foranstående bestemmelse skal rettes til ejerforeningens bestyrelse. Beskæringen foretages og bekostes af indehaveren af den ejerlejlighed, hvortil det pågældende haveanlæg hører, men ejerforeningen er berettiget til, såfremt forlangendet siddes overhørigt af den pågældende ejerlejlighedsejer, at lade beskæringen udføre for dennes regning. Hvis naboejere af stuelejligheder med eksklusiv brugsret til haveareal, ikke kan blive enige om opsætning, vedligeholdelse samt udseende af det fælles hegn, afgøres tvisten af en af advokatrådet udpeget advokat til afgørelse af tvisten (mediation). Afgørelsen er endelig, og

omkostningerne fordeles efter advokatens skøn mellem de involverede parter og er således ejerlejlighedsforeningen uvedkommende.

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

Det påhviler den pågældende ejerlejlighedsejer at foranledige de i forrige stykke omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der forudgående skal forelægges bestyrelsen til orientering i hvert enkelt tilfælde.

Udlejning af værelser må kun finde sted, således at en lejlighed aldrig bebos af flere personer end antallet af værelser i lejligheden, og lejligheden må aldrig få karakter af klublejlighed.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

§ 6.

Den udvendige vedligeholdelse (derunder fornyelser), der foranstalles og betales af ejerforeningen, omfatter bl.a. tage, facader, indgangspartier og trapper, kældergange, centralvarmeanlæg, vaskerier med vaskemaskiner m.v., haveanlæg med veje og stier, legepladser og alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fællesanlæg i øvrigt, herunder forsyningsledninger og fællesinstallationer inden for de enkelte ejerlejligheder ind til disses individuelle forgreninger i ejerlejlighederne.

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder der skal foretages. Ved større udvendige vedligeholdelsesarbejder eller fornyelser er bestyrelsen forpligtet til at indhente to skriftlige underhåndsbud eller lade afholde licitation.

Vedligeholdelsen af de grønne områder skal planlægges som en helhed, og der skal mindst en gang årligt vedtages en revideret plan ved en generalforsamling. Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af planen, der udsendes senest sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Kun ved ikke ubetydelig fare for personskade eller risiko for ikke ubetydelig skade på installationer og/eller bygninger kan bestyrelsen foretage ændringer af planerne for de grønne områder uden vedtagelse på en generalforsamling. Sådanne indgreb skal være mindst mulige. Buske og levende hegn skal beskæres og må ikke klippes med maskine. Såfremt man ønsker plantet eller fældet et træ, markeres stedet entydigt, f.eks. med et bånd eller på et kort, og forslaget indsendes i overensstemmelse med § 9 til vedtagelse på en generalforsamling, Forslag om oprettelse og nedlæggelse af planer, bede, stier, hække, hegn og stendiger skal indsendes i overensstemmelse med § 9 til vedtagelse på en generalforsamling,

I forbindelse med de nødvendige reparationer og lignende er ejerforeningens repræsentanter og de af ejerforeningen rekvirerede håndværkere berettigede til, efter forudgående meddelelse til de pågældende beboere, at få adgang til ejerlejlighederne, de i § 5, stk. 5 omhandlede haveanlæg samt kælderrum.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Den indvendige vedligeholdelse omfatter ikke alene tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af eksempelvis gulve, indvendige døre, yderdøre og vinduer indvendig, eventuelle tætningslister og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkabler, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer m.v., kort sagt alt, hvad der forefindes

inden for ejerlejlighedens område bortset fra fælles forsyningsledninger, jfr. ovenfor, samt gulve på altaner og altanbrystninger indvendig.

Hvis en ejerlejlighedsejer forsømmer sin vedligeholdelsespligt i en sådan grad, at dette er til gene for andre ejerlejlighedsejere, kan ejerforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

Forsikringer.

§ 7.

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring m.v., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsejer, men kun af foreningen. Uanset eventuel modstående bestemmelse i ejendommens bygningsbrandforsikringspolice er ejerlejlighedsejeren pligtig til efter brandskade at genopføre ejerlejligheden. Andel i udgifterne til forsikringer betales af ejerlejlighedsejerne til foreningen efter fordelingstal.

Varmeregnskab.

§ 8.

Ejendommen forsynes med varme og varmt vand fra en i blok 5 (Teglværksparken 373) beliggende varmecentral.

Udgiften til brændselsforbruget pålignes ejerne af samtlige beboelseslejligheder forholdsmæssigt efter varmfordelingsmålere eller, efter generalforsamlingens bestemmelse, på anden måde efter anvisning fra en sagkyndig varmeingeniør. Alle øvrige udgifter til ejendommens forsyning med varme og varmt vand betales af ejerne efter fordelingstal.

Om betaling af a conto bidrag henvises til § 3 ovenfor.

Generalforsamling.

§ 9.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

På generalforsamlingen har hver ejerlejlighed 1 - skriver en - stemme.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og myndige medlemmer af disses husstande samt administrator, revisor og funktionærer.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg eller pantsætning af væsentlige dele af disse, herunder funktionærlejlighed(er), eller om ændring af disse vedtægter, kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling inden 6 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af de fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling, jfr. nedenfor, skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Stemmeretten kan udøves ved fuldmagt. Fuldmægtigen, som skal være til stede på generalforsamlingen, skal være myndig og skal fremlægge skriftlig, dateret fuldmagt, som ikke må være mere end 1 år gammel.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i Fredensborg-Humlebæk kommune inden 1. juni. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for det følgende regnskabsår til godkendelse.
5. *Valg af formand for bestyrelsen.*
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 3 bestyrelsessuppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Forslag fra medlemmerne.
10. Eventuelt.

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

Ethvert medlem har ret til at få et bestemt emne behandlet på generalforsamlingen, såfremt han skriftligt fremsætter krav herom over for bestyrelsen i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen for generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal bestyrelsen i hænde senest 15. april.

Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 14 dage før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal være skriftlig og skal fremsendes ved almindeligt brev eller omdeles. Foruden medlemmerne indkaldes administrator, revisor og funktionærer til foreningens generalforsamlinger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen og skal være bilagt årsregnskabet og budget for det følgende regnskabsår. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Et medlem kan forlange skriftlig afstemning, medmindre dirigenten i den givne situation ikke skønner dette fornødent eller rimeligt.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en fyldestgørende beretning over forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og af de bestyrelsesmedlemmer, der har været til stede på generalforsamlingen. Beretningen udsendes til medlemmerne.

Bestyrelse.

§ 10.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 3 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Det bemærkes at Formanden skal have folkeregisteradresse i E/F Teglværksparken.

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

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville 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, konstituere bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

Bestyrelsen honoreres efter generalforsamlingens bestemmelse.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningens anliggender og kan ved en forretningsorden fastsætte de nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således, som foran anført, omsorg for bl.a. ejendommens varme-, el- og vandforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer, ligesom den fordeler udgifterne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp til udøvelse af de nævnte funktioner, herunder vicevært og varmemester og eventuelt inspektør.

Bestyrelsen påser, at der føres et fuldstændigt og nøjagtigt regnskab over foreningens indtægter og udgifter, og at der udarbejdes et årligt driftsregnskab med status.

Endvidere påser bestyrelsen, at nærværende vedtægter og den for ejendommen gældende husorden overholdes.

Bestyrelsen indkaldes af formanden med passende mellemrum, eller hvis et af bestyrelsens medlemmer skriftligt forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens eller i tilfælde af dennes forfald næstformandens stemme afgørende.

I tilfælde af ændringer i bestyrelsens sammensætning mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, skal medlemmerne underrettes herom.

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

Administrator.

§ 11.

Generalforsamlingen vælger en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand til som administrator at forestå ejendommens daglige drift for foreningen. Administrator kan genvælges.

Administrator kan af bestyrelsen opsiges med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Såfremt bestyrelsen opsiges administrator, påhviler det bestyrelsen betids at sætte punktet "Valg af administrator" på dagsordenen for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Administrator forsynes med bestyrelsens fuldmagt til at disponere over foreningens midler og skal påse, at disse bortset fra en mindre driftskapital indsættes på konto i et anerkendt pengeinstitut i ejerforeningens navn.

Administrator oppebærer for sit arbejde et administrationsvederlag, som fastsættes af den ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen som led i godkendelsen af budgettet, jfr. ovenfor § 9, stk. 9.

Tegningsret.

§ 12.

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand i forening med 2 andre medlemmer af bestyrelsen.

Grundfond.

§ 13.

Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage efter fordelingstal, jfr. ovenfor § 2, stk. 2, med et samlet beløb svarende til indtil 1 % af samtlige ejerlejligheders ejendomsværdi, indtil fondens størrelse udgør 4 % af denne værdi.

Revision.

§ 14.

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret eller registreret revisor, der honoreres af foreningen.

Revisor afgår hvert år på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

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

Der føres en revisionsprotokol.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen har fundet sted, skal den fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet.

Årsregnskab.

§ 15.

Foreningens regnskabsår er fra 1. april til 31 marts.

Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med revisionspåtegning.

Misligholdelse.

§ 16.

Såfremt en ejerlejlighedsejer eller eventuelt dennes lejer i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedens benyttelse eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, herunder grov eller oftere gentagen overtrædelse af de for ejendommen gældende ordensregler, kan bestyrelsen pålægge den pågældende ejer og, i tilfælde af, at lejligheden er udlejet, lejeren med øjeblikkeligt varsel at fraflytte sin ejerlejlighed og afhænde eller udleje den til tredjemand.

Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved fogedens foranstaltning.

Ikrafttrædelsesbestemmelser.

§ 17.

Nærværende vedtægter træder i stedet for vedtægter tinglyst den 27. januar 1971 med tillæg tinglyst den 7. januar 1972 og den 8. april 1974.

Nærværende vedtægter er gældende, indtil de lovligt ændres på en generalforsamling, og ændringerne anmeldes til tinglysning.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1-246 af matr. nr. 4 d, 4 bd, 4 bf, 4 bg, 4 bh, 4 bi, 4 bk og 4 bl Nederste Torp By, Humlebæk, med respekt af de på ejendommen for den 27. januar 1971 tinglyste hæftelser, servitutter og andre byrder med eller uden pant, hvorom henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Påtaleberettiget ifølge nærværende vedtægter er Ejerforeningen Teglværksparken.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamlinger i Humlebæk den 7. oktober og 3. november 1981 (tinglyst den 7. april 1982), den 17. og 31. maj 1995 (tinglyst den 4. august 1995), den 21. maj og 3. juni 1996 (tinglyst den 4. juli 1996), den 27. maj og 14. juni 2004 (tinglyst den 11. august 2004), 7. juni 2007 (lyst den 11. juli 2007) og 28. maj og 3. juli 2019 (tinglyst 16. september 2019). 14. oktober 2021.

I bestyrelsen:

Birgitte Geilager, Flemming Nielsen, Kirsten Brøbech, Jens Artman, Kenneth Berg