

Vedtægter

§ 1

Foreningens navn er Sofiegården, Kongebakken 46-52, Roskilde. Dens hjemsted er Roskilde.

§ 2

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen, matr.nr. 2 ih Hedegårdene under Roskilde Købstads Jorder, Kongebakken 46-52, Roskilde.

§ 3

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen. Medlemskab for ejerne af ejerlejlighederne er tvungen.

§ 4

Foreningen skal være berettiget til at oparbejde en formue, der er nødvendig til fornyelse af ejendommens bestanddele. Fornyelser af større art vedtages på generalforsamlingen. Ejerforeningen skal samtidig have en rimelig driftskapital som i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkrævet 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.

§ 5

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer. Udgifter til hybridnet fordeles efter antal af lejligheder. Udgifter til vand og vandaflædningsafgift fordeles efter antal beboere i den enkelte lejlighed pr. 1. januar og/eller ved salg.

§ 6

Til sikkerhed for de i § 5 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem, bortset fra de oprindelige ejere af ejendommen, et skadesløsbrev, stort p.t. kr. 5.000,00. Om skadesløsbrevets størrelse træffer bestyrelsen i øvrigt afgørelse.

Skadesløsbrevet respekterer til enhver tid kredit- og hypotekforeningsmidler, statslån samt med bestyrelsens godkendelse private midler.

Endvidere respekterer skadesløsbrevet de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder og sådanne servitutter, som det offentlige måtte forlange pålagt ejerlejligheden.

§ 7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles 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 indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

§ 8

Såfremt en lejlighed groft forsømmes, herunder såfremt forsømmelse er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor 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 pantservitut. Denne bestemmelse er ej til hinder for, at bestyrelsen kan vælge eventuelt tillige at gå frem efter vedtægternes § 9. 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 om husorden. Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersider af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

§ 9

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, herunder såfremt 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 og ekskludere medlemmet af foreningen.

§ 10

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning af væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse efter ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en 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.

§ 11

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling med følgende dagsorden.

1. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Eventuelt

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

§ 12

Generalforsamlingen indkaldes ved brev 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 med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt budget for det kommende år.

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.

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

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

§ 13

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 15. februar.

§ 14

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.

§ 15

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Der vælges yderligere 1-2 suppleanter. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller, nærtstående slægtning samt advokater og statsautoriserede revisorer.

Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for en 2-årig periode af gangen. To bestyrelsesmedlemmer i lige år og tre bestyrelsesmedlemmer i ulige år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling. Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 16

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

Bestyrelsen skal antage en administrator til at varetage ejendommens daglige drift.

§ 17

Bestyrelsen indkaldes, såfremt et af bestyrelsens medlemmer forlanger dette. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, såfremt 3 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 eller 5 medlemmer og når 2 medlemmer er til stede, såfremt den består af 3 medlemmer. Står stemmerne lige, er formandens 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.

§ 18

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

§ 19

Foreningens regnskab løber fra den 1. januar til den 31. december.

§ 20

Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 2 ih Hedegårdene under Roskilde Købstads Jorder med påtaleret for Ejerforeningen Sofiegården, Roskilde og med respekt af de i ejendommen pr. dato påhvilende tinglyste servitutter.

Til sikkerhed for de i § 5 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hvert enkel lejlighed og et beløb af kr. 40.000,00 skriver firtitusinde kroner og nul øre.

§ 21

Digital kommunikation:

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.

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

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

Roskilde, den 1. november 1969
K. Westergaard,
Irs., Roskilde

Som ejer af matr.nr. 2 ih Hedegårdene under Roskilde Købstads Jorder:
K. Westergaard,
Irs., Roskilde

Vedtægten dateret den 12. maj 2013.

Foranstående vedtægter er oprettet 1. november 1969 med efterfølgende vedtægtsændringer endelig godkendt på generalforsamling den 24. april 2013.

Vedtægten er tinglyst på ejendommen den 26. november 1969 (dato/løbenummer 09.06.1969-7884-18), vedtægtsændringen er tinglyst den 17. december 2014 (dato/løbenummer 17.12.2014-1005932128), og vedtægten er tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 på ejerlejlighederne 1-32 den 28. januar 2015.

Således ændret ved foreningens ekstraordinære generalforsamling den 26. april 2017 samt ved ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 2018.

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.”

Helle Lilholt Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-541940461714

IP: 87.51.6.242

2018-05-25 11:11:34Z

NEM ID 

Inge Aasted Lauesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576885621840

IP: 188.178.187.40

2018-05-27 11:33:25Z

NEM ID 

Poul Erbo Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-716070134122

IP: 87.59.181.82

2018-05-27 17:34:34Z

NEM ID 

Peter Bo

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-854243376829

IP: 109.70.55.34

2018-05-28 11:27:31Z

NEM ID 

Lars Kihldorph

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-274749625107

IP: 62.44.135.91

2018-05-29 08:27:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AF8K8-GKKBX-L8X2Z-I0Z22-H50A6-VY3DS

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>