

5.9. 2001
EA1 – PHO
Sag: 4331 - lm 211

Velkommen til BLÅBÆRHAVEN

Deres overtagelse af ejerlejlighed nr. _____.

Som administrator for Ejerforeningen Blåbærhaven skal vi herved på bestyrelsens vegne byde Dem velkommen til ejendommen og som medlem af foreningen. Det er bestyrelsens opgave at varetage foreningens interesser til gavn for foreningens medlemmer, og vi skal varetage de administrative funktioner.

Ejerforeningen varetager fællesanliggender i bebyggelsen så som renholdelse og vedligeholdelse af bygninger, installationer, fællesrum og udendørsområder, d.v.s. alt i ejendommen, der ikke er underlagt den enkelte ejers råderet eller ejendom således som nærmere specificeret i vedtægterne. Ejerforeningen skal endvidere påse, at de regler, der er anført i vedtægter, husorden og reglementer, eller som beslutes på generalforsamlingen, bliver overholdt.

Ejerforeningens udgifter til de fælles anliggender herunder renholdelse, vedligeholdelse, ejendomsfunktionærer og vandafgifter m.v., dækkes af medlemmernes fællesbidrag, således som det fremgår af ejerforeningens budgetter og regnskaber, der behandles hvert år på den ordinære generalforsamling.

På vedlagte bilag har vi anført en række oplysninger, som vi mener, De kan have glæde af at kende. Skulle der være andre oplysninger, De måtte ønske, er De velkommen til at rette henvendelse til personalet, bestyrelse eller administration.

Kopi tilsendes ejerforeningens formand.

Med venlig hilsen
Kuben Ejendomsadm. A/S

Pia Hoff

Direkte telefon: 88332595
Direkte e-mail: pho@kuben.dk

Bilag: Oplysninger til nye ejere i ejendommen
Retningslinier vedr. udlejning af ejerlejligheder
Giroindbetalingskort for 1.9.2001.

Foreninger/4305/Salg/Velkommen til ejendommen

Oplysninger til nye ejere i BLÅBÆRHAVEN

Ejendommen omfatter matr.nr. 1 Im Brønsholm, beliggende Blåbærhaven 1-21, 2980 Kokkedal.

Ejendommens inspektør er:

Ejendomskontoret
Blåbærhaven 14, kld.
2980 Kokkedal

Træffetid:
Torsdage kl. 18.00 – 19.00
Tlf.: 49 14 56 10
Benyt evt. telefonsvarer

Indbetaling af fællesbidrag a conto varme m.v.

Indbetaling af fællesbidrag, a conto varme m.v. til ejerforeningen foregår til administrationen. I slutningen af hver måned vil der blive udsendt indbetalingskort for den følgende måned, og vi beder Dem om, at De kun foretager indbetalinger ved hjælp af dette kort. Betaling skal ske senest den 4. Hverdag i måneden (lørdag medregnes ikke). Hvis betalingsfristen ikke overholdes, igangsættes en restanceprocedure, og De vil blive opkrævet et restancegebyr til dækning af de ekstraudgifter, som restancebehandlingen medfører. Sidste rettidige betalingsdato er anført på opkrævningskortet. Vi gør opmærksom på, at ejerforeningen benytter RKI (Ribers), hvis det ikke lykkes for os at inddrive skyldige restancer.

BS-ordning.

Hvis De vil gøre indbetalingerne lettere for Dem selv, kan DE tilmelde Dem BS-ordningen, hvorved De slipper for at gå på posthuset eller i banken. Indbetalingen sker herefter automatisk, idet beløbet overføres fra Deres pengeinstitut til ejerforeningens bankkonto hver måned på seneste rettidige betalingsdato. De behøver blot at tage det seneste opkrævningskort, hvor Deres kundenr. er påført, med i Deres pengeinstitut. Ejerforeningens BS-nr. er 02593386. Debitor-gruppenr. 05517.

Anden postadresse.

Indkaldelser til generalforsamlinger, referater, meddelelser, opkrævningskort m.m. vil blive uddelt eller fremsendt til lejlighedens adresse. Hvis De ikke selv bor i lejligheden, og derfor ønsker materiale og meddelelser fra administrationen tilsendt anden postadresse, kan vi frasortere materialet til Dem, inden uddelingen finder sted, og derefter fremsende det direkte til Deres postadresse. Tildækning af de omkostninger, der er forbundet hermed, betales et gebyr, der på. Opkræves med 25 kr. månedligt.

Afregning for vand- og varmeregnskaber.

Regnskaber for vand og varme med tilhørende slutafregninger udsendes til den person, som ejer lejligheden, når regnskaberne udsendes. Denne ejer modtager evt. tilbagebetalinger og hæfter for evt. efterbetalinger.

Ejerens forhold til tidligere ejer eller dennes evt. egen lejer er et internt anliggende, som er ejerforeningen uvedkommende. Vi tilråder, at De videregiver denne oplysning til Deres advokat, så denne er opmærksom på forholdet ved udfærdigelse af salgsdokumenterne. Regnskabsåret for vand- og varmeregnskaber omfatter perioden 1. januar – 31. december, og regnskaberne udsendes normalt i april måned.

Aflæsning af varme- og vandmålere.

Ejerforeningen rekvirerer ikke aflæsning af vand- og varmemålere i forbindelse med Deres overtagelse af lejligheden, men såfremt De ønsker en aflæsning til brug for Deres interne afregning med tidligere ejer (lejer), kan de rekvirere måler aflæsning hos Brunata på tlf. nr. 48 24 45 44. Blåbærhaven er registreret som anlægsnr. 38103. Ejerforeningens bestyrelse anbefaler, at De rekvirerer måler aflæsning.

Aflæsning af el.

De skal selv rette henvendelse til Nesa og meddele ejerskift, da afregning for elforsyningen til lejligheden er ejerens eget anliggende, som er ejerforeningen uvedkommende.

Ejerpantebrev til ejerforeningen.

Til sikkerhed for medlemmernes forpligtelser over for ejerforeningen er ejerforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende med 5.000 kr. i hver ejerlejlighed. Derudover skal ejeren udstede et ejerpantebrev på 5.000 kr. pr. fordelingstal p.t. dog max. 22.000 kr., der håndpant sættes til ejerforeningen. Hvis dette ejerpantebrev allerede forefindes f.eks. oprettet ved handler eller omprioriteringer efter 1991, skal der kun underskrives en ny håndpant sætningserklæring. De eller Deres advokat vil modtage nærmere besked herom.

Evt. udlejning af deres lejlighed.

Ejerforeningens bestyrelse har udfærdiget særlige regler, der skal overholdes, såfremt ejeren ønsker at udleje sin ejerlejlighed. Disse retningslinier vedlægges.

Diverse supplerende oplysninger.

Vi beder Dem i øvrigt henvende Dem til ejendomskontoret på telefon 49 14 56 10 (læg en besked) snarest belejligt, da der skal foretages ændring af navneskilte. Derudover vil De modtage yderligere informationsmateriale.

Til ejere af ejerlejligheder
I BLÅBÆRHAVEN
Blåbærhaven 1-21
2980 Kokkedal

21. september 2000
EA1 - PHO
Sag: 4331

Retningslinier for udlejning af ejerlejligheder i BLÅBÆRHAVEN
gældende fra 1.8.1996.

I henhold til ejerforeningens vedtægter § 9 må ejere af ejerlejligheder ikke udleje deres ejerlejligheder uden godkendelse i ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen har imidlertid bemyndiget administrationen til at godkende ejeres anmodning om tilladelse til udlejning, såfremt følgende betingelser opfyldes:

1. Ejeren skal sørge for, at lejekontrakten gøres tidsbegrænset inden for en periode på max. 2 år. Derudover skal følgende bestemmelser være indføjret i lejekontrakten:

Lejeren er bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 83 litra a. Lejeren skal selv bebo lejligheden og må ikke overlade brugen til andre. Videreudlejning må ikke finde sted.

Såfremt ejeren misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen i et omfang, der medfører, at bestyrelsen kræver lejligheden rømmet, skal lejeren uophødeligt efterkomme et krav om at fraflytte lejligheden.

Lejeren er pligtig til at overholde ordensreglement og andre bestemmelser for ejendommen. Den udlejede lejlighed må kun benyttes som bolig for 1 person eller 2 samboende med børn og må ikke benyttes af et kollektiv. Administrationen er berettiget til at opsiges eller ophæve lejekontrakten og forlange, at lejeren fraflytter lejligheden omgående, såfremt lejeren gør sig skyldig i forhold, hvor lejeloven tilsiger udlejer disse sanktioner.

2. Kopi af den underskrevne lejekontrakt skal tilsendes administrationen.
3. Ejeren skal skriftligt holde administrationen underrettet om sin adresse. I modsat fald kan henvendelser med retsgyldighed ske til sidst meddelte adresse eller evt. til lejlighedens adresse.
4. Ejeren er fortsat pligtig til at betale fællesbidrag og andre ydelser til ejerforeningen, hvorimod det økonomiske forhold mellem ejeren og lejeren er ejerforeningen uvedkommende.

Tilladelsen gives på ejerforeningens vegne og uden ansvar for lejekontraktens indhold og gyldighed samt øvrige forhold, herunder om ejerens kreditorer (panthaverne) kan godkende lejeforholdet. Administrationen skal i øvrigt anbefale, at ejeren gør sig nøje bekendt med lejelovens regler for opsigelse, så ejeren ikke risikerer, at retten giver lejereren medhold, hvis denne ikke vil flytte som aftalt.

Bestyrelsen er i øvrigt berettiget til at tilbagekalde bemyndigelsen i de tilfælde, hvor særlige forhold gør sig gældende.

I specielle tilfælde, f.eks. hvor ejeren ønsker at udleje til søn eller datter eller anden nær familie, kan ejerforeningen tiltræde et egentligt lejeforhold uden tidsbegrænsning, men lejereren skal i så fald afgive en erklæring over for ejerforeningen om, at denne indtræder som selvskyldnerkautionist, som hæfter for evt. restancer på fællesbidrag m.v., som ejeren måtte pådrage sig over for ejerforeningen. Der skal altså oprettes en særlig form for aftale, der aftales nærmere med administrationen i de enkelte tilfælde.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at udlejning skal ske til 1 person eller 2 samboende personer, der selv bebor lejligheden, hvorimod udlejning ikke må ske til kommune eller andre, der formidler udlejning til skiftende personer f.eks. ved genhusning eller hotellignende virksomhed.

Med venlig hilsen
Kuben Ejendomsadm. A/S

Lone Resøe Hansen
Direkte telefon: 88332594
Direkte e-mail: lrh@kuben.dk

tx\blhst\udlenkej

**Vedr. allonge til ejerpantebreve
EF Blåbærhaven, Kokkedal****Notering:**

Ejerlejlighed: nr. _____ i ejendommen, matr.nr. 1 Im, Brønsholm

Beliggende: Blåbærhaven _____, 2980 Kokkedal

Har skiftet ejer den _____

Tidligere ejer: _____

Ny ejer: _____

Velkomstbrev med blanket til oplysninger er afsendt. Yderligere oplysninger er anført på bagsiden.

Vedlagt følger: _____

Dato: _____

Sign.: _____

Vedtægterne er tinglyst pantstiftende for 5.000 kr. i hver ejerlejlighed, jf. § 6 og respekterer samtlige andre pantebreve, hvis de er lyst før 1.6.1991. Derudover skal der ved ejerskifte efter 1/6 1991 udstedes ejerpantebrev på 5.000 kr. pr. fordelingstal, dog max. 22.000 kr., der håndpant sættes til ejerforeningen.

Ekspedition:

Nødvendige oplysninger modtaget den: _____

Allonge fremsendt med følgebrev den: _____

Til a) enten købers advokat: _____

b) køber selv: _____

Rykker 1 afsendt den: _____

Rykker 2 afsendt den: _____

Overgivet til advokat: _____ den: _____

Allonge modtaget retur den: _____

Gebyr, kr.: _____ inkasseret den: _____

Bogføringsbilag udfærdiget: _____

