

Stiftelseserklæring:

Larsen & Nielsen Constructor, Finans A/S, Ottiliavej 1, 2500 Valby, som ejer ejendommen, matr.nr. 1 Im Brønsholm by, Karlebo sogn, beliggende Blåbærhaven 1-21, der af selskabet anmeldes som opdelt i ejerlejligheder i henhold til lov nr. 199 af 8. juni 1966 med senere ændringer, stifter herved som skødehaver til samtlige ejerlejligheder i nævnte ejendom ejerforeningen "Matr.nr. 1 Im Brønsholm, Blåbærhaven 1-21" og bestemmer, at der for foreningen skal gælde følgende

Vedtægter:

§1. Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er "Matr.nr. 1 Im Brønsholm, Blåbærhaven 1-21" og dens hjemsted er Kokkedal. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1 Im Brønsholm by og varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af ejerlejligheder i ejendommen.

§2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. 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, såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor. Er mindre end 2/3 af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden en måned, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Valg af formand for bestyrelsen.
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor og suppleant for denne.

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

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der ønskes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar. Forslag fra bestyrelsen skal være udsendt 14 dage forinden denne dato.

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stemmeretten kan kun udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.

Undtaget fra denne begrænsning er fuldmagter afgivet til bestyrelsen, der med mindre andet er anført i fuldmagten, tæller som tilslutning til bestyrelsesbeslutning.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§3 Bestyrelse

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer inkl. formanden, der vælges særskilt. Bestyrelsen konstituerer sig selv til de øvrige poster. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller. Genvalg kan finde sted. I lige år afgår formanden og 1 bestyrelsesmedlem. I ulige år afgår de øvrige tre bestyrelsesmedlemmer. Valgene gælder for 2 år. Suppleantvalgene gælder for 1 år.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 5, skal bestyrelsen snarest supplere sig, således at antallet stadig andrager 5. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil førstkommande ordinære generalforsamling. Hvis formanden afgår i årets løb, indtræder næstformanden som formand indtil førstkommande ordinære generalforsamling, og bestyrelsen konstituerer sig selv til de øvrige poster. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, opretholdelse af tegnede forsikringer, renholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede.

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

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

§ 4 Medlemmerne

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere. Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, bortfalder medlemspligten. Et medlems stemmeret på generalforsamling indtræder, når skødet på ejerlejligheden er tinglyst, det være sig betinget eller endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, dog bortset fra byggelånpantebrev, med mindre overtagelsesdagen ligger forud herfor.

Et medlems pligter indtræder med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag. Ved salg ophører et medlems rettigheder og pligter samtidig med indtræden af den nye ejers rettigheder og pligter.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal.

§5 Tegningsret

Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele administrator prokura.

§6 Bidrag til og hæftelser for fælles udgifter

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne. Til dækning af de i foreningen påløbne udgifter, herunder varmemeforbrug og ejerlejlighedernes vandforbrug, skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på baggrund af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget indbetales i 12 lige store rater sammen med et a conto beløb til varme og vandforbrug hver den 1. ste i en måned med betalingsfrist senest den 4. i måneden.

I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Til sikkerhed for betaling af dette bidrag, og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for kr. 5.000,00 og disse respekterer samtlige pr. 1. juni 1991 tinglyste realkreditlån, almindelige og særlige, (med og uden kaution), sparekasselån og andre offentlige lån med statutmæssige forpligtelser samt de ved Larsen & Nielsen Constructor, Finans A/S salg af ejerlejligheder udstedte sælgerpantebreve samt indtil pr. samme dato udstedte private pantebreve. Den pantstiftende tinglysning af vedtægterne har oprykkende prioritets panteret.

Til yderligere sikkerhed for de i nærværende bestemmelse anførte bidrag og i øvrigt for at ethvert krav, som foreningen måtte have eller få på de enkelte medlemmer, udsteder hvert medlem fra sin overtagelsesdag af ejerlejligheden, et pantebrev stort kr. 5.000,00 pr. fordelingstal, dog pt. maksimalt kr. 22.000,00 med pant i ejerlejligheden. Ejerpantebrevet respekterer de til Ejerforeningen matr. nr. 1 lm, Brønsholm, Blåbærhaven 1-21 pantstiftende vedtægter tinglyst på hver lejlighed på kr. 5.000. Ejerpantebrevet, der skal have oprykkende prioritets panteret, forrentes med den til enhver tid af nationalbanken fastsatte diskonto med tillæg af 6%. Renten betales dog først fra forfalds dag for en pligtig ydelse, når håndpanthaver under påberåbelse af misligholdelse i det underliggende skyldforhold gør panteretten gældende ved anbefalet skriftligt påkrav og med 14 dages varsel. Såfremt de afholdte eller budgetterede fællesudgifter forøges, kan bestyrelsen for ejerforeningen hvert 3. år kræve forhøjelse af ejerpantebrevet, således at forholdet mellem sikkerhedsstillelse jvf. ovenfor og de til enhver tid gældende fællesudgifter for den enkelte ejer er uændret.

§7 Varmeregnskab m.m.

Samtlige udgifter til centralvarmeanlæggets drift, herunder opvarmning af alle fælles rum, ejendommens vand- og elforbrug, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af anlægget pålignes forholdsmæssigt samtlige ejere.

Fordelingen sker på grundlag af ejerlejlighedernes fordelingstal.

Endelig regulering af den enkelte ejerlejligheds betaling for varme, baseret på lejlighedens forbrug, foretages, når årsopgørelsen fra leverandør af fjernvarme foreligger.

Endelig regulering af den enkelte ejerlejligheds betaling for vand, baseret på lejlighedens forbrug, foretages, når årsopgørelsen fra leverandøren af fjernvarme og vand foreligger. Løbende a conto betaling opkræves for vand som a conto varme.

§ 8 Forsikringer

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring og glasforsikring m.m., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fælles anlæg.

Forsikringsforhold kan derfor ikke ændres af den enkelte ejerlejlighedsejer, men kun af foreningen, der er forpligtet til at respektere de tegnede forsikringer.

§9 Benyttelse

Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse og liberalt erhverv.

Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere. Såfremt en ejer af ejerlejligheden måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed skal dette ske ved en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelsespåtegning. Bestyrelsen for ejerforeningen kan til enhver tid fastsætte retningslinier for og på hvilke vilkår, der kan ske godkendelse af lejekontrakt hos administrator, hvorved en ejerlejlighed udlejes.

Den enkelte ejers benyttelse af lejlighed, fælles faciliteter, fælles arealer m.m. er nærmere fastlagt ved en for ejendommen gældende husorden/reglement, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning af generalforsamlingen. Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven givne gældende regler for lejemål.

Såfremt en ejer overtræder husordenen/reglementet, eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser over for foreningen af ejerlejlighedsejere eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer - eller evt. lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser over for foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv.

Den enkelte ejer må ikke ved nyt materiale eller farvevalg, ved opsætning af markiser, reklamer, forsatsvinduer og lignende, ændre ejendommens ydre fremtræden og karakter. Dette gælder også altanen.

Det kan dog tillades foran altanen at opsætte forsatsvinduer (klimaskærm) af et af bestyrelsen og kommunen godkendt udseende; men en ejer skal selv indhente kommunens tilladelse.

§10 Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen og vedligeholdelse af fællesarealer påhviler foreningen.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler ejeren, der er pligtig stedse at holde sin lejlighed vel vedligeholdt. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han

ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af 2 måneder. Indvendig vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning og tapetsering, fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, varmeledninger, vandhaner og sanitære installationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder påhviler foreningen.

§11 Funktionærbolig

Ejerforeningen tager skøde på en ejerlejlighed efter sælgers anvisning til brug for den til enhver tid værende inspektør-varmemester som funktionærbolig.

§12 Administration

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Administrator har adgang til generalforsamlinger og bestyrelsesmøder. Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person. Administrationshonoraret fastsættes efter nærmere aftale bestyrelsen og administrator imellem.

§13 Regnskab og revision

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision 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 af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et 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 deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§14 Foreningens opløsning

I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

Nærværende vedtægter, der uden yderligere påtegning til enhver tid respekterer størst mulige realkreditlån, almindelig og særlig, (med og uden kaution), sparekasselån og andre offentlige lån med statutmæssige forpligtelser samt sælgerpantebreve til Larsen & Nielsen Constructor, Finans A/S, vil være at tinglyse som servitutstiftende. Påtaleberettiget: Ejerforeningens bestyrelse og administrator. For så vidt angår § 6 vil nærværende vedtægter endvidere være at tinglyse pantstiftende på ejendommen, matr.nr. 1 Im Brønsholm by, Karlebo sogn. Påtaleberettiget: Panthavere i ejendommen. Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

(Oprindelige vedtægter ajourført med ændringer vedtaget til og med 14. februar 2002)