

VEDTÆGT GÆLDENDE FOR EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN

§1. Indledning, navn, hjemsted og formål

Nærværende vedtægt er gældende for Ejerforeningen Blåbærhaven med hjemsted i Kokkedal, Fredensborg Kommune

Stk. 2. Foreningens navn er " Ejerforeningen Blåbærhaven, beliggende matr.nr. 1 Im Brønsholm, Blåbærhaven 1-21".

Stk. 3. 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.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. 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, uanset antallet af repræsenterede, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stk. 5. Ordinær generalforsamling.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling.

Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forslag
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til orientering. Herunder evt. vedtagelse af brug af grundfondsmidler i indeværende år.
6. Fremlæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor og suppleant for denne
11. Eventuelt

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Generalforsamlingen (ordinær eller ekstraordinær) indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

§3. Forslag til behandling på generalforsamling

Bestyrelsens forslag udsendes sammen med indkaldelsen, og fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

Stk. 2. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen.

Stk. 3. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage inden generalforsamlingen. Rettidige indkomne, skriftlige forslag udsendes af bestyrelsen senest 7 dage inden generalforsamlingen, og fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i udsendelsen angivet sted.

§4. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stk. 2. Stemmeretten kan kun udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§5. Dirigent og protokol

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed. Dirigenten har ret til at foreslå begrænset taletid, f.eks. et nærmere fastsat antal minutter.

Stk. 3. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten, referenten og formanden for bestyrelsen.

§6. 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.

Stk. 2. 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. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. 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 førstkommende ordinære generalforsamling. Hvis formanden afgår i årets løb, indtræder næstformanden som formand indtil førstkommende ordinære generalforsamling, og bestyrelsen konstituerer sig selv til de øvrige poster. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. 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 og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Stk. 7. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. §2, stk. 5. og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 9. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede.

Stk. 10. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 11. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§7. 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.

Stk. 2. Et medlems stemmeret på generalforsamling indtræder, når skødet på ejerlejligheden er tinglyst, det være sig betinget eller endeligt uden præjudicerende rets anmærkninger, med mindre overtagelsesdagen ligger forud herfor.

Stk. 3. Et medlems pligter indtræder med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Stk. 4. Ved salg ophører et medlems rettigheder og pligter samtidig med indtræden af den nye ejers rettigheder og pligter.

Stk. 5. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal.

§8. Tegningsret

Ejerforeningen tegnes af formand eller næstformand samt endnu et bestyrelsesmedlem.

Stk. 2. Bestyrelsen kan meddele administrator prokura.

§9. Bidrag til og hæftelser for fælles udgifter

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne.

Stk. 2. Til dækning af de i foreningen påløbne udgifter, 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. i betalingsmåneden.

Stk. 3. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag.

Stk. 4. 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, er i de oprindelig vedtægter tinglyst pantstiftende for kr. 5.000,-

Stk. 5. 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, er hvert medlem fra sin overtagelsesdag af ejerlejligheden, forpligtet til at der er/bliver lyst et pantebrev stort kr. 8.000,00 pr. fordelingstal, dog pt. maksimalt kr. 48.000,00 med pant i ejerlejligheden. Ejerpantebrevet respekterer de til Ejerforeningen matr.nr. 1 Im, Brønsholm, Blåbærhaven 1-21 pantstiftende vedtægter tinglyst på hver lejlighed på kr. 5.000. Ejerpantebrevet, der skal have oprykende prioritets panteret, forrentes med den til enhver tid af nationalbanken fastsatte diskonto med tillæg af 6%. Renten betales dog først fra forfaldsdag for en pligtig ydelse, når håndpant-haver under påberåbelse af misligholdelse i det underliggende skyldforhold gør panteretten gældende ved anbefalet skriftligt påkrav og med 14 dages varsel.

Stk. 6 Såfremt de afholdte eller budgetterede fællesudgifter forøges, kan bestyrelsen for ejerforeningen hvert 3. år kræve forhøjelse af ejerpantebrevet, således at forholdet mellem sikkerhedsstillingen jf. ovenfor og de til enhver tid gældende fællesudgifter for den enkelte ejer er uændret.

§10. Varme- og vandregnskab .

Samtlige udgifter opgjort fra det tilknyttede fjernvarmeværk fordeles mellem beboerne og fælles lokaler i henhold til måler firmaets aflæsninger.

Stk. 2. Endelig regulering af den enkelte ejerlejligheds betaling for varme, baseret på lejligheds forbrug, foretages, når årsopgørelsen fra leverandør af fjernvarme foreligger.

Stk. 3. Endelig regulering af den enkelte ejerlejligheds betaling for vand, baseret på lejligheds forbrug, foretages, når årsopgørelsen fra leverandøren af fjernvarme og vand foreligger. Løbende a conto-betaling opkræves for vand som a conto varme.

§11. Forsikringer

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

Stk. 2. Forsikringsforhold kan derfor ikke ændres af den enkelte ejerlejlighedsejer, men kun af foreningen. Den enkelte lejlighedsejer er forpligtet til at respektere de af foreningen tegnede forsikringer

§12. Benyttelse

Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse og liberalt erhverv.

Stk. 2. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere.

Stk. 3. Såfremt en ejer af ejerlejligheden måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed skal dette ske ved en af boligministeriet godkendt standardkontrakt.

Stk. 4. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelsespåtegning.

Stk. 5. Bestyrelsen for ejerforeningen kan til enhver tid fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår, der kan ske godkendelse af lejekontrakt hos administrator, hvorved en ejerlejlighed udlejes.

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven givne gældende regler for lejemål.

Stk. 8. 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.

Stk. 9. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv.

Stk. 10. 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.

§13. Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen og vedligeholdelse af fællesarealer påhviler foreningen.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler ejeren, der er pligtig stedse at holde sin lejlighed vel vedligeholdt.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. 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.

Stk.5. Reparationer og ændringer i forsynsledninger, el, vand og varme, i den enkelte bolig, må kun foretages af autoriserede installatører.

§14. Funktionærbolig

Ejerforeningen har skøde på en ejerlejlighed til brug for én af de til enhver tid værende service medarbejder som funktionærbolig.

Stk. 2. Eventuelt salg af funktionærbolig skal behandles på en generalforsamling og kan på denne besluttes med simpelt flertal.

§15. 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.

Stk. 2. Administrator har adgang til generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.

Stk. 3. Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Stk. 4. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person.

Stk. 5. Administrationshonoraret fastsættes efter nærmere aftale bestyrelsen og administrator imellem.

§16. 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.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordré enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§17. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst 50% af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsantal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§18. Husdyr

Ejerforeningen tillader hold af husdyr af max 2 firbenede (kat/hund) pr. bolig,

Stk. 2. Ved husdyr forstås hunde og katte, men ikke mindre dyr m.v. som f.eks. mus, fugle og akvariefisk, som ikke er til gene for øvrige beboere.

Stk. 3. Husdyr som medfører væsentlige gener for ejendommens beboere, kan kræves fjernet.

Stk. 4. Hunde der ikke er godkendt i henhold til Dansk lovgivning må ikke holdes i ejerforeningen.

§19. Klubber

Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at godkende en klub, der vederlagsfrit kan låne lokaler af ejerforeningen. For at blive godkendt skal klubben fremlægge klubbens formål/vedtægt. Klubben er forbeholdt medlemmer af ejerforeningen, idet et klubmedlem dog kan have en enkelt gæst, der ikke er bosiddende i foreningen med til møder. Aktiviteter i klubben skal tilbydes alle beboere i ejerforeningen. Ændrer klubben formål/vedtægter skal ændringerne forelægges for bestyrelsen, der kan vælge at inddrage retten til at låne lokaler.

Stk.2. I et tillæg til husordenen kan generalforsamlingen vedtage yderligere bestemmelser om klubbens lån af lokaler.

§20. Påtaleberettigede

Påtaleberettiget er Ejerforeningens bestyrelse.

Stk. 2. Med hensyn til servitutter og pantehæftelser henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 19. februar 2019 samt ekstra ekstraordinær generalforsamling den 18. marts 2019.

Claus Rysgaard, formand

Advokat Morten Hansen-Nord, dirigent

Peter Silberg, næstformand