

Bilag 6:

Dato:

Matr. Nr. 75 a Ølstykke by, Ølstykke
Lejlighedsnumre 1-28

Beliggende: Bryggerparken 1-28,
3650 Ølstykke

Anmelder:

Carsten Ringgård
Advokat
Østbanegade 55
2100 København Ø
35 44 70 00

Vedtægter For Ejerforeningen Bryggerparken

Navn og beliggenhed:

§ 1

Foreningens navn er Ejerforeningen Bryggerparken, beliggende Bryggerparken 1-28, 3650 Ølstykke.

Hjemsted og værning:

§ 2

Foreningens hjemsted er Ølstykke kommune.

Alle spørgsmål om forståelsen af indholdet i eller konsekvenserne af nærværende vedtægter samt alle øvrige mulige tvister afgøres ved de almindelige domstole.

Formål:

§ 3

Foreningens formål er at administrere ejerlejlighedsejendommen, som opføres på delareal 1 af matr. nr. 75 a Ølstykke by, Ølstykke.

Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer, sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes på foreningens ejendomme.

Medlemskreds:

§ 4

Som medlem af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde – uanset om det er betinget eller ej – anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Hæftelsesforhold:

§ 5

For foreningens forpligtelser og over for tredjemand hæfter alene foreningens formue. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal.

Generalforsamling:

§ 6

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Der holdes ordinær generalforsamling én gang årligt inden udgangen af maj måned.

Generalforsamlingen afholdes i foreningens hjemstedskommune.

§ 7

Indkaldelse sker ved en omdeling af indkaldelse til samtlige ejerlejligheder i foreningen eller ved fremsendelse af almindeligt brev.

Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt en dagsorden.

Ved indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når** bestyrelsen finder anledning dertil,
- når** en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når** administrator måtte forlange dette, eller
- når** $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer fremsætter ønsker derom.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to uger.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 9

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a. Valg af dirigent.
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår.
- e. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- f. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
- g. Valg af administrator
- h. Behandling af indkomne forslag.
- i. Eventuelt.

§ 10

Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og leder generalforsamlingen. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat samt lader udfærdige referat.

§ 11

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

Ethvert medlem kan møde med en rådgiver, som har taleret.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om ændring af denne vedtægt kræves dog, at ændringen vedtages med mindst 2/3 af samtlige stemmer i ejerforeningen. Hvis der ikke på generalforsamlingen er det nødvendige kvalificerede flertal, men såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for vedtægtsændringen, skal der med 14 dages varsel indkaldes til ny generalforsamling, hvor vedtægtsændringen herefter kan gennemføres, såfremt denne godkendes med 2/3 af de fremmødte medlemmer.

Ændring af fordelingstal kræver dog samtlige ejers tiltrædelse, ligesom eventuelle vedtægtsbestemmelser, som foreskriver særlige regler, også skal respekteres.

Bestyrelsen:

§ 12

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Derudover vælges to suppleanter.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen udpeger selv sin formand.

Bestyrelsen går på valg hvert år.

Bestyrelsen modtager årligt et beløb på kr. 5.500 til deling som honorar.

§ 13

Bestyrelsesformanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer dette.

Administrator deltager som sekretær i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

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

Administrator:

§ 14

Administrator vælges af generalforsamlingen.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsen og revisionens kontrol.

Administrators honorar fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

Ejerforeningens første administrator vælges af HHM Boligbyg A/S for at sikre, at administrationen er tilrettelagt, inden ejerlejlighedsbebyggelsen overgår fra anlæg til drift. Første administrator er uopsigelig i det første år efter første ejerlejligheds ibrugtagning, hvorefter administrator kan opsiges med to måneders varsel.

Tegningsret:

§ 15

Såfremt ejerforeningen har tre bestyrelsesmedlemmer, tegnes foreningen af to medlemmer af bestyrelsen.

Såfremt bestyrelsen har fire-fem bestyrelsesmedlemmer, tegnes foreningen af tre medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab og revision:

§ 16

Foreningens regnskab er kalenderåret

Foreningens generalforsamling har besluttet at anvende reduktion af revisionspligten og foreningens årsrapporter vil derfor ikke være revideret. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påføres en assistanceerklæring af foreningens revisor.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Kapitalforhold:

§ 18

Foreningen skal – bortset fra en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan på generalforsamlingen vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt af have en kassebeholdning af en størrelse, der er nødvendig for den daglige drift.

Budget og medlemsbidrag:

§ 19

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejligheden fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales kvartalvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinært bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på det sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt på hvilene restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Panteret:

§ 20

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem. Herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for de 37.000,00 i hver lejlighed som 1. prioritet.

I tilfælde af et medlem er i gæld til foreningen, forrentes gælden uden særskilt påkrav fra forfaldsdatoen, til betaling finder sted, med en årlig rentesats svarende til Nationalbankens til enhver tid værende diskonto med tillæg af 5 % p.a.

Fordelingstal:

§ 21

Med hensyn til de for ejerlejlighederne gældende fordelingstal henvises til anmeldelse og fortegnelse over lejlighederne.

Ejerforeningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal.

Haver og terrasser og udhuse og fællesarealer:

§ 22

Stk. 1:

Ejere af stuelejligheder har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til haveareal samt skur. Enebrugsretten til haveareal gælder foreløbig i 30 år fra tinglysningsstidspunktet for nærværende vedtægter, idet en længere periode ikke kan aftales i henhold til udstykningsloven, men i henhold til sædvanlig procedure i ejerforeninger forlænges enebrugsretten løbende.

Den ejer, som har enebrugsret til haveareal, forestår selv vedligeholdelsen og renholdelsen af dette, herunder klipning af hæk m.v. Hvis en ejer misrøgter pasning af have med mere, kan ejerforeningen iværksætte vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning.

Udvendig vedligeholdelse af skur, foretages af ejerforeningen.

Bestemmelser vedrørende hæk:

1. Det er obligatorisk med hæk parallelt med facade (mod fællesarealer).
2. Mellem haverne kan ejerne indbyrdes aftale hæk eller hegn.
3. Hæk skal være bøg
4. Hæk skal klippes efter behov og minimum 1 gang årligt (senest 30. juni).
5. Den enkelte ejer har pligt til at vedligeholde hæk og anden beplantning, samt sikre at at denne ikke kan skade bygninger. De beboere der har have ud mod høj har pligt til at holde indersiden af højen, svarende til det område deres have dækker. Indersiden af højen, der er bag skure eller lignende, har ejerforeningen pligt til at holde.
6. Hvis en ejer ikke overholder denne pligt kan der foretages havevedligeholdelse for ejers regning. Således rekvireres den normale vicevært/havemand til at udføre arbejdet og udgiften opkræves den pågældende ejer i forbindelse med opkrævning af fællesudgifterne. Dette kan dog ikke ske uden varsel.

Stk. 2:

For så vidt angår ejere af førstesalsejerlejligheder har disse enebrugsret til tagterrasseareal ud for ejerlejligheden.

Ejere af førstesalsejerlejligheder skal selv forestå vedligeholdelse af tagterrasseareal, dog således at mere væsentlige vedligeholdelsesarbejder skal gennemføres i ejerlejlighedsregi som fællesudgift.

Hvis en ejer misrøgter pasning af tagterrasseareal, kan ejerforeningen iværksætte vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning.

Udvendig vedligeholdelse af skur, foretages af ejerforeningen.

Stk. 3:

Skure og døre skal bibeholdes i de originale farver og der må kun plantes bøg i hækken.

Gangarealerne skal holdes fri for cykler og affald med videre.

Opsætning af plankeværk, hegn, stakit og havelåger med videre skal godkendes af bestyrelsen.

Det er ej tilladt at opsætte permanent overdækning af terrasse, udestue med videre.

Hunde holdes i snor på fællesarealerne og at efterladenskaber fjernes af ejeren.

Husdyr

Det er tilladt ejerlejlighedsejerne at holde husdyr, såfremt dette kan ske uden væsentlig gene for Ejerforeningens øvrige medlemmer.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle ejerlejlighedsejere fastsætte regler for husorden, husdyr m.m.

Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Som udgangspunkt må man holde husdyr i rimeligt omfang, medmindre foreningens vedtægter eller husorden indeholder forbud.

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

Ændring i reglerne om husdyrhold skal besluttes af en generalforsamling.

Såfremt Ejerforeningen vedtager forbud mod husdyr, vil dette kun gælde fremtidige husdyr og eksisterende husdyr kan derfor ikke kræves aflivet.

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

Ifølge § 5 i lov om ejerlejligheder kan Ejerforeningen i en husorden fastsætte almindelige ordensregler. I medfør af denne bestemmelse kan der træffes bestemmelse om husdyrhold.

Husdyr:

Husdyr er tilladt efter disse regler:

1. Husdyr må holdes, så længe disse ikke er til gene for Ejerforeningens øvrige medlemmer.
2. Hunde skal føres i snor på ejendommens fællesarealer.
3. Hunde må ikke luftes på ejendommens arealer
4. Er et medlem hundeejer, har det pågældende medlem pligt at fjerne efterladenskaber, der ved uheld er efterladt på ejendommens arealer.
5. Det enkelte medlem af Ejerforeningen er erstatningspligtig for al skade forvoldt på lejlighed og ejendom ved husdyrhold.

Adgang til ejerlejligheden:

§ 23

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, modernisering m.v. eller ombygning.

Udlejning:

§ 24

Enhver ejer er berettiget til at udleje den ejeren tilhørende ejerlejlighed.

I tilfælde af udlejning kan ejerforeningen kræve sikkerhed for fællesbidrag til ejerforeningen for et beløb svarende til det til enhver tid værende årlige kontingent.

Misligholdelse:

§ 25

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at iværksætte retsforfølgning, anmode om fogedbistand respektive anlægge anerkendelsessøgsmål.

I denne forbindelse er ejerforeningen berettiget til at kræve erstatning i henhold til dansk rets almindelige regler.

Arbejdsweekend:

§ 26

Ejerforeningen afholder årligt arbejdsweekend, hvis du ikke ønsker at deltage i arbejdsweekenden eller ikke har mulighed for at deltage, medfører dette et gebyr på kr. 400. Dog er der mulighed for at udføre en mindre opgave (erstatningsopgave) på et andet tidspunkt og dermed undgå at skulle betale gebyret på kr. 400.

Opløsning:

§ 27

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

§ 28

Nærværende vedtægter begæres tinglyst, herunder pantstiftende på ejerlejlighederne 1-28 af delareal 1 af matr. nr. 75 a Ølstykke by, Ølstykke, for kr. 37.000,00 i hver lejlighed.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejerforeningen og dennes bestyrelse hver for sig.

---ooo0ooo---

Som godkendt på ejerforeningens stiftende generalforsamling den:

Som adkomsthaver til delareal 1 matr. nr. 75 a Ølstykke by, Ølstykke:
For HHM boligbyg A/S:

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivende myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl: