Vedtægter for Ejerforeningen Terrassehaven

Postadresse:

Parkvej 164/063

4700 Næstved

§ 1

Navn og hjemsted:

Stk. 1

Foreningens navn er: "Terrassehaven".

Foreningen har hjemsted i Næstved.

Stk. 2

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Retten i Næstved skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejlighedsejerne.

§ 2

Foreningens formål:

Stk. 1

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Stk. 2

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældendes ejerlejlighed (i det følgene kaldet E.L.) skal stedse være samhørende. Til hver E.L. er knyttet en anpart af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser. Anparten er fastsat for hver lejlighed som en brøk, der svarer til fordelingstallet for den pågældende lejlighed. Det bemærkes, at ejerforeningen skal renholde og vedligeholde veje, stier, parkeringspladser, fællesarealer, fællesrum og øvrige fælles indretninger samt renholde og vedligeholde sti- og vejbelysning og afholde samtlige driftsudgifter i forbindelse hermed, samt i øvrigt alle driftsudgifter, forrentning og amortisation af de nævnte fællesfaciliteter m.v.

Stk. 3

Der er pligt til at være medlem af ejerforeningen samt til at udrede E.L.'s andel i fællesudgifter, og medlemspligten indtræder med virkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Stk. 4

En tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Stk. 5

De til området hørende fælles forsyningsanlæg og afløbsledninger, herunder vej- og stibelysning vedligeholdes af ejerforeningen, medmindre anlæggene tilhører anden udbyder af tjenester, herunder Næstved Kommune, TDC med flere.

Stk. 6

Foreningen er pligtig at overtage ethvert vejbidrag m.v. som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende veje måtte blive pålignet.

§ 3

Administration og á conto-betaling.

Stk. 1

Bestyrelsen forestår administrationen af ejerlejlighedsforeningen. Til brug herfor har bestyrelsen ret til at indrette kontor og antage lønnet medhjælp.

Stk. 2

Bestyrelsen afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administration og drift af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, personale, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.

Stk. 3

Det samme gælder ejendommens el-afgifter for terrænbelysning og belysning af fællesrum og el-forbrug til oplysning af ejendommens fællesrum, terrænbelysning samt fællesforsikringer (brandforsikring og husejerforsikring inklusiv glasforsikring), udgifter ved udskiftning af pærer for belysning af ejendommens fællesrum og terrænbelysning.

Stk. 4

Den enkelte lejlighedsejer afholder udgiften til vand og vandafledningsafgift efter aflæst forbrug. Med hensyn til á conto opkrævning og betaling for vand og vandafledningsafgiften gælder de samme regler som for opkrævning af á conto varme, herunder adgang til at lukke for vandforsyningen. Vandmålere vedligeholdes ligesom varmemålere for den enkelte lejlighedsejers egen regning.

Stk. 5

I øvrigt afholder ejerforeningen de på arealerne påhvilende udgifter, intet undtaget.

Stk. 6

Der kan over hvert års regnskab opkræves et af bestyrelsen fastsat beløb til en amortisationsfond.

Stk. 7

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget, fastsat á conto beløb til afholdelse af fællesudgifter og á conto varmebidrag, jf. § 5. De nævnte beløb indbetales månedsvis forud.

Stk. 8

Bestyrelsen kan såfremt det viser sig fornødent, regulere de månedlige ydelser til dækning af fællesudgifter og á conto varme. Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift forelægges på den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, såfremt det vedtages på generalforsamlingen, at restbidrag skal indbetales til ejerforeningen. I øvrigt fremsætter bestyrelsen forslag til dækning af underskud. Eventuelle overskydende beløb overgår til næste regnskabsår.

Stk. 9

Såfremt fællesudgifter eller a conto vand- og varmebidrag og efterbetaling vedrørende samme ikke betales efter overgivelse til retslig inkasso er foreningen berettiget til – ved en umiddelbar fogedforretning og uden sikkerhedsstillelse – at kræve nedlagt forbud mod yderligere forbrug af vand og varme indtil restancerne er betalt, og i den forbindelse at afbryde forsyningen og lade tilgangene plombere.

Stk. 10

Udover dækning af omkostninger til advokat, låsesmed etc. er foreningen berettiget til at få dækket sine omkostninger ved at opkræve lukkeafgift og en genåbningsafgift, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 11

Lejlighedsejeren er pligtig at give adgang for aflæsning af varme- og vandmålere i det angivne tidsrum, der dog skal være mindst en uges varsel.

§ 4

Udvendig og indvendig vedligeholdelse

A.

Stk. 1

Den fælles udvendige vedligeholdelse, som påhviler ejerforeningen, omfatter alle udvendige bygningsdele, fællesarealer og fælles forsyningsledninger, dog undtaget vinduespartier, altaner, blomsterkasser, som tilhører den enkelte lejlighed. Malermaterialer til udvendig vedligeholdelse af dette træværk udleveres vederlagsfrit af ejerforeningen til lejlighedsejeren.

Stk. 2
Den indvendige vedligeholdelse omfatter alle faellesarealer og faelles anlaeg, i ovrigt hovedforsyningsledninger så som vand- og varmeledninger, faldstammer, aftraekskanaler, ventilationsanlaeg, el-ledninger m.v. intet undtaget, uanset om disse erfert igennem den enkelte lejlighed.

Stk. 3
Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen anviste håndvaerkere adgang til sin E.L., når dette er påkraevet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Stk. 4
For så vidt udvendig maling og/eller traebehandling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, for så vidt dette er påkraevet.

Stk. 5
Ejeren må kun foretage udvendig maling og/eller traebehandling af trae- og murvaerk i overensstemmelse med bestyrelsens direktiver.

B.

Stk. 1
Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne.

Stk. 2

Naevnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, traevaerk, murvaerk, puds, terrasser, blomsterkummer, radiatorer, ror, elektriske installationer og vandhaner m.v., rensning af aflob, dorlåse samt regulering af vandforbrug i cisterner. Udskiftning af vinduespartier og udvendige dore skal ske efter anvisning fra bestyrelsen således at disse i storrelse og udseende ikke afvigerfra det eksisterende. Hvis en ejerlejlighed graft forsommes, kan bestyrelsen kraeve fornoden vedligeholdelse og istandsaettelse foretaget inden for en fastsat frist.

Stk. 3
Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen saette den pågaeldende E.L. i stand for lejlighedsejerens regning og om fornodent soge sig fyldestgjort i medfor af foreningens panteret.

§ 5

Varme- og varmtvandsanlaeQ

Stk. 1
Varme- og varmtvandsanlaegget drives for faelles regning. Alle reparationer påfores regnskab for faellesudgifter, også reparationer der har fornyelseskarakter.

Stk. 2

Hver lejlighedsejer indbetaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til bestridelse af udgifterne, jf. § 3 afsnit 5.

Stk. 3
De ovennævnte udgifter fordeles efter samme principper, som er anvendt i de oprindelige lejekontrakter for ejendommen. Ejerlejlighedsejerne er forpligtet til at aftage varme og varmt vand fra Næstved Varmeværk, samt forpligtet til at respektere kontrakten hermed.

§ 6

En E.L.´s omfang og benyttelse.

Stk. 1
Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse for én familie eller et antal personer, hvor antallet ikke overstiger én person pr. husrum.

Stk. 2
Enkeltværelser må udlejes, men dog kun til én person pr. værelse.

Stk. 3
I tilfælde af udlejning af en E.L. i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejerne påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

Stk. 4
Alle indgåede lejekontrakter skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 5
Uden foreningens samtykke, ved dens bestyrelse, må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang erhvervet er sædvanligt forekommende i beboelsesejendomme.

Stk. 5a
Erhvervelse af ejerlejlighed med henblik på udlejning må ikke finde sted efter d. 1. april 2017.

Forbuddet gælder dog ikke ejerlejligheder, der pr. 1/4-2017 ejedes af personer, der ikke på noget tidspunkt selv havde beboet de pågældende lejligheder.

Forbuddet er ikke til hinder for panthavers overtagelse af ejerlejlighed på tvangsauktion.

Stk. 6
Lejlighedsejeren må selv indestå for benyttelsens lovlighed.

Stk. 7
Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L. indvendigt, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil

nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføring m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Lejlighedsejeren må selv indestå for ændringens lovlighed.

Stk. 8
Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand og el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

Stk. 9
Tilladelsen meddeles yderligere under forudsætning af, at lejlighedsejeren er ansvarlig for de skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til overbelastning, der medfører krav om udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum, foruden ovennævnte variable afgift.

Stk. 10
Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" som omhandlet i forrige stykke, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd, udmeldt af Grundejernes Landsforbund, som skal have særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet.

Stk. 11
Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Dommeren i Næstved, der endeligt afgør tvisten inden for de 2 voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen. Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

§ 7

Fælles installationer, moderniseringer m.v.

Stk. 1
Enhver lejlighedsejer har ret, men ikke pligt til at tilslutte sig et antenneanlæg.

Stk. 2

Den enkelte lejlighedsejer aftaler direkte med den valgte leverandør i hvilket omfang antenneanlægget ønskes anvendt. Den enkelte lejlighedsejer betaler direkte til den valgte leverandør for brug af antenneanlægget.

Stk. 3
Selvstændige antenner må ikke opsættes.

Stk. 4
Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, ny-installationer m.v. som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Stk. 5
Driftsudgifter samt udgifter til fornyelse af fællesfaciliteterne betales af ejerlejlighedsejerne efter fordelingstal og de pågældende anlæg administreres af foreningen.

Stk. 6
Ejerforeningen kan lade opføre carporte/garager med henblik på udlejning til lejlighedsejere. Hvis der er ledige carporte/garager, som lejlighedsejere ikke ønsker at leje, kan udlejning ske til andre, men i så fald med en maksimal opsigelsesfrist på 3 måneder. Lejlighedsejere vil altid have fortrinsret til at leje carporte/garager tilhørende ejerforeningen.

§ 8

Husorden m.v., misligholdelse

Stk. 1
Enhver lejlighedsejer er pligtigt at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Stk. 2
For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den af bestyrelsen udarbejdede gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr ikke må holdes med undtagelse af hund (herfra undtages kamphunde af enhver art) kat, stuefugle og akvariefisk. Såfremt den enkelte ejerlejlighedsejer ikke efterlever vedtægter og husorden, kan bestyrelsen træffe beslutning om forbud mod husdyrhold.

Stk. 3
I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 2 måneders varsel til den 1. i en måned.

Stk. 4
Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

§ 9

Sikkerhedsstillelse

Stk. 1
Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte lejlighedsejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at lyse pantstiftende for i alt kr. 25.000,00 i hver enkelt E.L.

Stk. 2
Denne panteret respekterer uden særlig påtegning deklarationer med eller uden pant til det offentlige og/eller koncessionerede selskaber, der kræves som tinglyst betingelse for bygningsforandringer og tilbygninger, ligesom panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og hæftelser.

Stk. 3
Ejerforeningen kan bestemme, at denne panteret i hvert enkelt E.L. skal forhøjes, således at de kommer til at svare til mindst 1 års ydelse for den pågældende E.L. til ejerforeningen.

§ 10

Personale

Det for ejendommens drift nødvendige personale ansættes af bestyrelsen og udgifterne for hele bebyggelsen udredes efter fordelingstal.

§ 11

Generalforsamling

Stk. 1
Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2
De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for en generalforsamling – eventuelt en ekstraordinært indkaldt generalforsamling.

Stk. 3
Beslutninger træffes på generalforsamlingen ved almindelig stemmeflertal efter fordelingstal. Til beslutning om væsentlig forandring af fællesarealer og indretninger af tilbehør eller om ændringer i nærværende vedtægt kræves dog 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 4
Ændringer af vedtægterne kræver i øvrigt samtykke af bestyrelsen og ejerforeningens advokat. Denne udpeges af bestyrelsen.

§ 12

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af oktober måned i Næstved.

§ 13

Dagsorden for ordinær generalforsamling

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra medlemmer
6. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag
7. a) Valg af formand, lige år
   b) Valg af kasserer, ulige år
8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter
10. Valg af revisor samt 2 interne revisorer
11. Eventuelt

§ 14

Stk. 1

Ekstraordinær generalforsamling kan når som helst afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når mindst 40 % af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal begærer det med henblik på behandling af et opgivet emne, når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen og med samme varsel som den ordinære generalforsamling.

§ 15

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt og ved opslag i samtlige opgange i ejendommene med mindst to og højst fire ugers varsel. Indkaldelsen skal oplyse tid og sted for generalforsamlingen og indeholde dagsorden. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge de reviderede regnskaber.

Bestyrelsen og administrator er berettigede til at udsende alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger, pålæg, advarsler m.v. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmer har selv ansvaret for at underrette administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, kan bestyrelsen og administrator anse som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I dette tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejer med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset overstående bestemmelse, ret til at give meddelelser m.v. med almindelig post.

§ 16

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet på en generalforsamling må indgives skriftligt til bestyrelsen senest 30 dage før den ekstraordinære generalforsamling, og senest den 15. august, hvis emnet ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling.

§ 17

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2

I generalforsamlingsprotokollen indføres et kort referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og af formanden for bestyrelsen, hvorefter det har fuld gyldighed. Dirigenten træffer alle beslutninger om generalforsamlingens lovlighed og ledelse herunder om afstemninger og disses resultat.

§ 18

Stk. 1

Bestyrelsen består af 8 medlemmer (1 medlem fra hver blok samt en formand og en kasserer).

Stk. 2

Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen, medens resten af bestyrelsen konstituerer sig selv med 1 næstformand.

Stk. 3

Udebliver et bestyrelsesmedlem fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder indkaldes suppleanten til bestyrelsesmøderne i dennes fravær.

§ 19.

Bestyrelsen leder ejerforeningens anliggender.

§ 20.

Stk. 1.

Bestyrelsesmøde indkaldes med 14 dages skriftligt varsel, hvis blot et bestyrelsesmedlem forlanger det. Bestyrelsen indkaldes af formanden eller – i hans forfald - af næstformanden, og er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.

Stk. 2.

Ved stemmelighed er formandens stemme – eller i hans forfald - næstformandens afgørende.

Stk.3.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af bestyrelsesmøderne. Referater underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 21.

Ejerforeningen tegnes af formand og kasserer i forening. Ved forfald af en af forannævnte, med næstformand. Ved større afgørelser dog i samråd med bestyrelsen.

§ 22

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. juni til den 31. maj. Regnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor samt to valgte interne revisorer.

§ 23

Ejerforeningens hidtidige vedtægter er tinglyst servitut- og pantstiftende for i alt kr. 25.000,00.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 1988, ekstraordinær generalforsamling den 3. februar 1994, ordinær generalforsamling den 13. oktober 1994, ekstraordinær generalforsamling den 16. april 2009, ordinær generalforsamling den 25. oktober 2016, ekstraordinær generalforsamling d. 6. marts 2017 og ordinær generalforsamling den 22. oktober 2018.

Bestyrelsens godkendelse af foranstående vedtægter i henhold til generalforsamlingsbeslutningen.

Næstved, den 7/11 2018

Servitut tekst:

Vedtægtsændring 06.03.2017

Der ønskes tinglyst nyt § 6 stk. 5A i Ejerforeningens Terrassehavens vedtægter, som vedtaget på generalforsamlingen 6.3.2017:

"Erhvervelse af ejerlejligheder med henblik på udlejning må ikke finde sted efter 1. april 2017. Forbuddet gælder dog ikke ejerlejligheder, der den 1.4.2017 ejedes af personer, der ikke på noget tidspunkt selv havde beboet de pågældende ejerlejligheder. Forbuddet er ikke til hinder for panthaveres overtagelse af ejerlejligheder på tvangsauktion."

Påtaleberettiget:

Navn:
E/F TERASSEHAVEN

Parkvej 164, st. lejl.

4700 Næstved
Cvr-nr.:
64024213