

Vedtægter for Ejerforeningen Dams på Bakken, Aakirkeby

§ 1

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Stk. 2. Ejerforeningens navn er **Dams på Bakken** og foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.

Stk. 3. Ejerforeningens formål er, at varetage og administrere de fælles anliggender for ejerne af ejerlejlighederne dør nr. 1 - 39 under matr. nr. 268 A, Aakirkeby markjorder.

Stk. 4. Medlemsskabet af ejerforeningen indtræder pr. dato for ejers overtagelse af ejerlejligheden. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende rets anmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Stk. 5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter, så længe denne er tinglyst ejer af ejerlejligheden, overfor ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed.

Stk. 6. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Stk. 7. Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Bilag med ejerlejlighedens fordelingstal udleveres af bestyrelsen/administrator til nye medlemmer.

Stk. 8. Køber er forpligtet til snarest muligt, og senest på overtagelsesdagen, at give ejerforeningen meddelelse om ejerskiftet. Stemmeret i ejerforeningen opnås først herefter.

Stk. 9. Ejeren af ejerlejlighed nr. 7 og 8 (dør nr. 13 og 14) er berettiget til at foretage en sammenlægning til en lejlighed.

§ 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 ejerlejlighedens 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 medlemmer såvel efter antal, som efter ejerlejlighedens fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 5. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter ejerlejlighedens fordelingstal, afholdes ny generalforsamling tidligst 2 uger efter afholdt ordinære generalforsamling og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 3

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter (pkt. 7 kun hvert andet år):

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jævnfør § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af to medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4

Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 2 uger før generalforsamlingen.

Stk. 3. Medlemmerne af ejerforeningen kan fremkomme med ændringsforslag til de indsendte forslag på selve generalforsamlingen.

Ved ændringsforslag menes forslag der indholdsmæssigt er i overensstemmelse med grundtanken i hovedforslaget, men som går ud på en forbedring eller anden ændring af elementer i hovedforslaget. Selvstændige nye forslag eller egentlige modforslag, der indholdsmæssigt er uforeneligt med (alternativt til) grundtanken i hovedforslaget er ikke ændringsforslag og skal derfor overholde indsendelses- og indkaldelsesfrister m.v. for at de kan behandles på generalforsamlingen.

§ 5

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter ejerlejlighedens fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 6

Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Stk. 2. Hver lejlighed har én stemme i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Stk. 3. Stemmeretten kan kun udøves af et myndigt medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Fuldmagten skal fremlægges for dirigenten inden generalforsamlingen påbegyndes.

Stk. 4. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7

Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 3. Dirigenten kan begrænse taleretten til to myndige personer pr. lejlighed.

§ 8

Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer udover formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

Stk. 2. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige nærtstående slægtninge, (børn, forældre samt bedsteforældre).

Stk. 3. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år, mens den anden halvdel af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg til alle poster kan finde sted.

Stk. 4. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ved afgang ned under 4 medlemmer mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, indtræder næstformanden.

Stk. 5. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 6. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 7. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Bilag med bestyrelsens forretningsorden udleveres af bestyrelsen/administrator til nye medlemmer.

§ 9

Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen forelægges til endelig godkendelse på den ordinære generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen er ansvarlig for at der udarbejdes husorden med almindelige ordensregler gældende for ejerforeningen. Husorden samt ændringer hertil, skal forelægges til endelig godkendelse på en ordinær generalforsamling. Bilag med ejerforeningens husorden udleveres af bestyrelsen/administrator til nye medlemmer.

Stk. 5. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Stk. 6. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen.

Stk. 7. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når minimum 2 medlemmer af bestyrelsen begærer dette.

Stk. 8. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Stk. 9. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 10. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet udsendes af referenten til godkendelse blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer og udsendes straks herefter til medlemmerne af ejerforeningen.

Stk. 11. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller ejerlejlighedens fordelingstal pålægge bestyrelsen, at sørge for at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 12. Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til ejerforeningen, i det omfang der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til grundfond, vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

§ 10

Administration

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen, med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter ejerlejlighedens fordelingstal, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. En evt. administrator, er ansvarlig for at der oppebæres á conto fællesudgifter og afholder de med

ejerforeningens drift forbundne udgifter, herunder ydelser på eventuelle fælles lån, fællesforsikringer, fælles skatter og afgifter, personalelønninger, udvendig vedligeholdelse, renovation, renholdelse og pasning af fællesarealer etc.

Stk. 3. Administrator er forpligtet af regler om god administratorskik og bør ikke være medlem af ejerforeningen.

Stk. 4. Ved indtræden af nye ejere/ejerskifte betaler køber et gebyr på kr. 1.000,00 til ejerforeningen. Gebyret dækker bl.a. ekstraordinære administrative omkostninger i forbindelse med ejerskiftet.

Stk. 5. Skatter og prioritetsydelser, der påhviler de enkelte ejerlejligheder alene, afholdes af de pågældende ejere.

§ 11

Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter ejerlejlighedens fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing (grundfond), hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af de årlige ordinære ejerforeningsbidrag ekskl. el og varme, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års ordinære ejerforeningsbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere over denne.

Stk. 2. Beslutning om benyttelse af opsparingen til vedligeholdelse/forbedringer træffes af medlemmerne på en generalforsamling.

Stk. 3. Herudover kan generalforsamlingen med flertal efter ejerlejlighedens fordelingstal, beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 13

Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

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

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre 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.

Stk. 6. Hver gang indførsel 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. 7. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14

Årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Bestyrelsen fremlægger årsregnskabet, underskrevet af bestyrelsen samt påtegnet af revisor.

Stk. 4. Det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab forsynes herefter med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15

Vedligeholdelse

Ejerlejlighedernes udvendige vedligeholdelse, vedligeholdelsen af fællesinstallationer og fællesarealer påhviler Ejerforeningen. Den indvendige vedligeholdelse påhviler alene ejerne.

Stk. 2. Bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen forelægges til endelig godkendelse på den ordinære generalforsamling.

Stk. 3. Hvert år afholdes arbejdsweekend i umiddelbart forlængelse af den ordinære generalforsamling. Ved manglende fremmøde til arbejdsweekend, pålægges ejer et gebyr som er fastsat på den ordinære generalforsamling.

Stk. 4. Til ejerforeningens udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fællesinstallationer og fællesareal hører:

- Vedligeholdelse og udskiftning af vinduer og udvendige døre.
- Vedligeholdelse og udskiftning af terrasser inkl. tilhørende stakitter.
- Vedligeholdelse og udskiftning af udvendig vægbeklædning.
- Vedligeholdelse og udskiftning af tag, herunder Kviste, ovenlysvinduer, skorstene, tagrender samt afløbssystemer indtil samlebrønd.
- Vedligeholdelse og udskiftning af afløbsledninger indenfor grundmur.
- Vedligeholdelse og udskiftning af kloaksystem, herunder vakuumsystem til toiletter og afløbsledninger til sivebrønd og sivedræn.
- Afløbsledninger udenfor husets grundmur er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- Vedligeholdelse og udskiftning af andre afløbssystemer fra og med samlebrønd.
- Vedligeholdelse og udskiftning af vandrør beliggende på fælles grund til og med stophanerne til de enkelte ejerlejligheder.
- Vedligeholdelse og udskiftning af elkabler i fælles grund i det omfang disse ikke er omfattet af elselskabernes forsyningsnet.
- Vedligeholdelse og udskiftning af kommunikationskabler i fælles grund i det omfang, at ansvaret påhviler ejerforeningen. Vedligeholdelsespligten slutter i ejerlejlighederne ved hovedstik.
- Fordelingsskabe og lignende i forbindelse med de nævnte kabeltyper hører ind under vedligeholdelsespligten.
- Vedligeholdelse og udskiftning af fællesantenneanlæg samt andre fælles anlæg fra hvilke ejerforeningen har påtaget sig ansvaret.
- Vedligeholdelse af udendørs belysning, der er ejerforeningens ansvar.
- Vedligeholdelse af veje og parkeringspladser.
- Vedligeholdelse og udskiftning af skilte.
- Vedligeholdelse og udskiftning af varmeanlæg i fyrrum (lejlighed 1-20).
- Vedligeholdelse og udskiftning af renovationssystem inkl. tilhørende indhegning og/eller huse.
- Vedligeholdelse og udskiftning af fælles swimmingpool og dennes tilhørende.

Derudover har ejerforeningen ansvaret for, at fællesarealet fremstår i ryddelig og ordentlig stand. Ansvaret omfatter også fældning/udtynding af træer samt nyplantning.

Stk. 5. Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til for at opretholde et ensartet udseende af bebyggelserne, at iværksætte maling, træbeskyttelse af udvendige vægge, døre og vinduer samt stakitter.

Stk. 6. I forbindelse med anlæg og installationer, som ejerforeningen måtte få ansvaret for skal afgrænsningen til den enkelte ejerlejlighed defineres entydigt, eventuelt ved måler. Dog er der fællesmåling for vand- og varmtvandsforbrug for så vidt angår lejlighederne 1-20. Dette afregnes overfor ejerforeningen.

Stk. 7. Bestyrelsen kan med bemyndigelse fra generalforsamlingen optage lån til finansiering af installationer og anlæg, indenfor ejerforeningens ansvarsområde. Omkostningerne til vedligeholdelsen af disse anlæg afholdes over ejerforeningskontingentet.

Stk. 8. Den enkelte ejer har ikke ret til at opsætte antenne, parabol eller lignende.

Stk. 9. Den enkelte ejer er forpligtet til at være medlem af Aakirkeby Antenneforening.

Stk. 10. Ejer skal overholde de bestemmelser, som er pålagt af regionskommunen og fredningsmyndigheder med hensyn til materiale- og farvevalg.

Stk. 11. Den indvendige vedligeholdelse påhviler alene ejerne, der er forpligtet til at holde ejerlejlighederne i pæn og vedligeholdt stand, herunder:

- Vedligeholdelse og udskiftning af vandrør inde i ejerlejligheden fra stophane.
- Vedligeholdelse og udskiftning af elinstallationer i ejerlejligheden fra og med målerskab.
- Vedligeholdelse og udskiftning af interne antenner, telefon og lignende kabler fra hovedstik samt de apparater m.m. som tilsluttes disse kabler.
- Indvendige vægge, gulve, lofter og døre, herunder fastmonterede tæpper.
- Køkken og sanitet, herunder vandhaner og blandingsbatterier.
- Vedligeholdelse og udskiftning af el apparater, der sidder fastmonteret i ejerlejligheden. Dette gælder f.eks. hårde hvidevarer, el-vandvarmer, elvarmeapparater og varmepumper m.m.
- Vedligeholdelse af markiser el. lign. solafskærmning.
- Ukrudtsbekæmpelse/renholdelse af ejerlejlighedens flisebelægning/terrasse.
- Vedligeholdelse og udskiftning af punkterede termoruder.

Stk. 12. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 13. Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Stk. 14. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning.

§ 16

Personlig anvendelse, udlejning

Hver ejerlejlighed har ret til at benytte sin lejlighed personligt eller ved udlejning, og lejlighederne må kun anvendes til ferieboelse, efter gældende lovgivning.

§ 17

Pantesikkerhed (lovbestemt pant)

På ejendommen ejerlejlighed 1- 39 af matr. nr. 268 A Aakirkeby markjorder begæres nærværende vedtægt tinglyst såvel servitutstiftende som pantstiftende med 1. prioritet for et beløb stort kr. 15.000,00 pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Servituten ønskes lyst som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration med respekt af de på ejendommen, herunder ejerlejlighederne, tinglyste servitutter.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægt er foreningen ved dennes bestyrelse.

Alle tidligere vedtægter for ejerforeningen Dams på Bakken erstattes af denne vedtægt.

Aakirkeby, den 16. maj 2015

Svend-Erik Jensen

Formand

Helge Thornberg

Næstformand

Pia Parbst

Bestyrelsesmedlem

Bent Munter

Bestyrelsesmedlem

Kirsten Carter

Bestyrelsesmedlem