

Vedtægter

**Ejerforeningen Balka Ferielejligheder
med begrænset ansvar**

§1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Ejerforeningen Balka Ferielejligheder med begrænset ansvar" – herefter benævnt "Ejerforeningen". Ejerforeningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.

§2 Foreningens medlemmer

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne beliggende på matrikel 230b og 230e Bodilsker, beliggende Vestre Strandvej 12, Balka, 3730 Nexø.

§3 Ejerlejlighederne

Ved Ejerforeningens stiftelse består Ejerforeningen af 9 ejerlejligheder. Ejerforeningen er opdelt i to afdelinger:

- Afdeling A består af ejerlejlighed 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8
- Afdeling B består af ejerlejlighed 9

§4 Foreningens formål

Ejerforeningen har til formål at varetage de fælles anliggender, der er knyttet til ejerskabet af de i §2 og §3 nævnte ejerlejligheder.

Ejerforeningen skal alene opkræve de til driften af Ejerforeningen fornødne bidrag fra medlemmerne. Ejerforeningen har således ikke til formål at oparbejde nogen formue, om end der dog skal sikres en tilstrækkelig driftskapital. Ejerforeningens driftskapital skal være placeret på bankkonti i et dansk pengeinstitut, medmindre generalforsamlingen har givet tilladelse til andre placeringer.

§5 Medlemspligt og medlemsret

Enhver ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen har ret og pligt til at være medlem af Ejerforeningen. Medlemsretten og -pligten indtræder, når der foreligger betinget eller endeligt tinglyst skøde for ejerlejligheden. Medlemsretten og -pligten har retsvirkning fra skødets overtagelsesdag.

Et medlems forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når medlemmet har opfyldt alle sine forpligtelser over for Ejerforeningen – herunder indbetaling af skyldige beløb til Ejerforeningen.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen hæfter for eventuelle skyldige beløb vedrørende ejerlejligheden til Ejerforeningen.

§6 Hæftelse over for tredjemand

Det er alene Ejerforeningens formue – og således ikke Ejerforeningens individuelle medlemmer – der hæfter for Ejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand.

- For så vidt angår afdelingsopdelte omkostninger som defineret i §10, hæfter hver afdeling kun for egne afdelingsomkostninger. Tredjemand kan således ikke gøre krav gældende mod den

samlede Ejerforening, for så vidt angår forhold, der vedrører afdelingsopdelte omkostninger som beskrevet i §10.

§7 Fordeling af indtægter og omkostninger

I relation til fællesomkostninger, som defineret i §9 har ejerlejlighederne disse fordelingstal:

- Ejerlejlighed 1 har fordelingstallet 95/1000
- Ejerlejlighed 2 har fordelingstallet 95/1000
- Ejerlejlighed 3 har fordelingstallet 95/1000
- Ejerlejlighed 4 har fordelingstallet 110/1000
- Ejerlejlighed 5 har fordelingstallet 95/1000
- Ejerlejlighed 6 har fordelingstallet 110/1000
- Ejerlejlighed 7 har fordelingstallet 95/1000
- Ejerlejlighed 8 har fordelingstallet 95/1000
- Ejerlejlighed 9 har fordelingstallet 210/1000

Fællesindtægter og fællesomkostninger fordeles således mellem ejerne af ejerlejlighederne i henhold til dette fordelingstal. Undtaget herfra er dog afdelingsopdelte omkostninger jævnfør §10, som Afdeling A og Afdeling B beslutter, udfører og betaler hver for sig.

§8 Fællesindtægter

Fællesindtægter defineres som alle indtægter, der tilfalder Ejerforeningen, og som vedrører fællesanliggende.

§9 Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter alle omkostninger, som anvendes til drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og/eller forbedring af medlemmernes fællesanliggende. Fællesanliggende omfatter eksempelvis, men ikke udtømmende:

- Administrationsomkostninger
- Bygnings- og indboforsikringer. Ved Ejerforeningens start er der oprettet en fælles bygnings- og indboforsikring for alle ejerlejligheder
- Dørlåse i hoveddøre, idet disse indgår i Ejerforeningens fælles låsesystem
- Elforbrug til udvendig fællesbelysning
- Facader
- Fællesrum
- Gavle
- Indgangsdøre (terrassedøre betragtes som afdelingsomkostninger jævnfør §10)
- Ledninger, rør og installationer for el, vand samt kloak. El-kontakter og afløb inde i ejerlejlighederne betragtes som individuelle omkostninger jævnfør §11.
- Nedløbsrør
- Parkeringspladser og stier
- Renholdelse og renovation, såfremt renovation ikke opkræves direkte hos den enkelte ejer
- Sternbrædder

- Udenomsarealer - herunder græsarealer, men ikke terrassearealer, idet disse jævnfør §10 er afdelingsopdelte omkostninger
- Underslag
- Tagbelægnings
- Taghætter
- Tagkonstruktioner
- Tagrender
- Tv- og internetsignal
- Vindskeder

§10 Afdelingsopdelte omkostninger

Hver afdeling - som defineret i §3 - afholder sine egne afdelingsopdelte omkostninger. Som afdelingsopdelte omkostninger betragtes drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og forbedring af udvendige forhold på afdelingernes respektive bygningsdele og øvrige afdelingsrelaterede forhold. Dette kan eksempelvis, men ikke udtømmende, være:

- Adskillelseshegn mellem ejerlejligheder samt hegn omkring terrasser
- Havemøbler og parasoller til brug på terrasser
- Terrassedøre inklusive udvendig del af dørhåndtag
 - Indvendig maling og reparation af terrassedøre betragtes som indvendig vedligeholdelse.
- Indvendige mindre vedligeholdelsesopgaver
 - Ved Ejerforeningens start har Ejerforeningen indgået en serviceaftale, som omfatter mindre indvendige vedligeholdelsesopgaver. Mindre indvendige vedligeholdelsesopgaver defineres som opgaver af en varighed på under 1/2 time. Denne driftsaftale sikrer således, at der kommer administrative besparelser ved at kunne håndtere denne type opgaver samlet.
- Køkkeninventar
 - For at opnå storkøbsfordele foretager Ejerforeningen fælles indkøb af standard køkkeninventar som eksempelvis gaffler, knive, skeer, tallerkner, kopper, glas, gryder, pander, skærebrædder, piskeris, køkkenknive og øvrigt køkkeninventar. "Standard køkkeninventar" defineres som det inventar, der forefindes i ejerlejligheden ved ejerlejlighedens indtræden i Ejerforeningen. Ejerforeningens bestyrelse kan beslutte at udvide eller mindske omfanget af standard køkkeninventar. Enhver ejer er berettiget til for egen regning at indkøbe yderligere køkkeninventar til sin egen ejerlejlighed.
- Terrasser
 - Vedligeholdelse og udskiftning af terrassemøbler og parasoller betragtes som en afdelingsopdelt omkostning. Den afdelingsopdelte omkostning omfatter det omfang af terrassemøbler og parasoller, som var til stede ved ejerlejlighedens indtræden i Ejerforeningen.
 - Ejerforeningens bestyrelse kan give tilladelse til, at en ejer for egen regning kan indkøbe egne terrassemøbler, parasoller eller andet terrasseudstyr, såfremt ejeren måtte ønske dette. En sådan eventuel tilladelse skal være skriftlig for at have retsvirkning. Ejerforeningens bestyrelse skal også i denne forbindelse sikre, at Ejerforeningens bygninger og terrassearealer til stadighed fremtræder i en ensartet og pæn stand. Ejeren af ejerlejlighed 9 behøver dog ikke at have en sådan skriftlig tilladelse, idet ejerlejlighed 9 har en særskilt terrasse.

- Vinduer og Ruder
 - Pudsning af ruder betragtes som en afdelingsomkostning.
 - Udvendig maling og reparation af vinduer betragtes som en afdelingsomkostning.
 - Indvendig maling og reparation af vinduer betragtes som indvendig vedligeholdelse, der jævnfør §11 er en individuel omkostning.

Hver ejerlejlighed betaler de afdelingsopdelte omkostninger i henhold til nedenstående afdelingsfordelingstal, således at:

- De 8 ejerlejligheder i Afdeling A betaler 1/8 af de afdelingsopdelte omkostninger for Afdeling A.
- Den ene ejerlejlighed i Afdeling B betaler 1/1 af de afdelingsopdelte omkostninger for Afdeling B.

§11 Individuelle omkostninger

Hvert medlem afholder sine egne omkostninger til drift, vedligehold, renovering, reparation, nyindkøb og/eller forbedring af indvendige forhold i medlemmets ejerlejlighed. Dette omfatter eksempelvis, men ikke udtømmende, følgende indvendige forhold:

- Badeværelsesinteriør
- Belysning, indvendigt
- El-, vand- og varmeinstallationer i det omfang, at ledninger, rør, kabler og installationer er placeret efter bimålere
- Gulvbelægninger
- Indvendige reparationer og vedligeholdelsesopgaver, såfremt disse ikke er omfattet af den i §10 nævnte driftsaftale for indvendige småopgaver.
 - Såfremt et medlem af Ejerforeningen ønsker at udføre indvendig vedligeholdelse, reparation eller nymontering, skal medlemmet sikre, at dette arbejde udføres på en sådan måde, at det ikke giver unødige gene for de øvrige medlemmer i Ejerforeningen – herunder gælder det specielt, at:
 - Vedligeholdelse, som giver væsentlige støv- eller støjgener, i videst muligt omfang skal udføres i perioden 1. november til 1. april. Såfremt dette ikke er muligt, skal vedligeholdelsesarbejdet varsles over for Ejerforeningens bestyrelse, så snart at medlemmet bliver bekendt med, at vedligeholdelsesarbejdet kan medføre væsentlige støv- eller støjgener. I tilfælde af væsentlige støv- eller støjgener har Ejerforeningens bestyrelse bemyndigelse til at kræve vedligeholdelsesarbejdet stoppet og udskudt til perioden 1. november til 1. april.
 - Alt vedligeholdelse skal foretages på betryggende vis, og såfremt lovgivningen kræver det af autoriserede personer
- Indvendigt vedligehold af vinduer
 - Indvendigt vedligehold af vinduer omfatter eksempelvis maling.
 - Udvendigt vedligehold og pudsning af ruder betragtes som en afdelingsopdelte omkostning.
- Køkken samt eventuelt køkkeninventar udover standard køkkeninventar jævnfør §10
- Møbler og øvrigt inventar i ejerlejlighederne
- Radiatorer
- Skabe
- TV

- Vægge og lofter indvendigt i ejerlejlighederne

Forsikring af indbo sker via en fælles forsikring for Ejerforeningen - som beskrevet i §9 – idet en sådan fællesforsikring oftest er billigere, end at Ejerforeningens medlemmer individuelt skulle tegne hver sin forsikring.

Det enkelte medlem er frit stillet til at indrette sin ejerlejlighed indvendigt efter egne ønsker. Ejerforeningens bestyrelse kan dog fastsætte minimumsstandarder for omfanget og kvaliteten af den indvendige indretning og stand for at sikre, at Ejerforeningen samlet set til stadighed fremtræder som et indbydende, vedligeholdt og pænt feriested.

Hver enkelt ejer betaler endvidere for sit eget forbrug af el, vand og varme i henhold til bimålere i ejerlejligheden. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve aconto-bidrag herfor.

§12 Tvivl om placering af omkostning

Såfremt der måtte opstå tvivl om, hvorvidt en omkostning skal betragtes som en fælles-, afdelings- eller individuel omkostning, gælder følgende:

- Hvis omkostningen er mellem kr. 0 og kr. 50.000, afgør Ejerforeningens bestyrelse, hvor omkostningen skal placeres.
 - Bestyrelsens beslutning kan indbringes til afstemning ved simpelt flertal på den førstkommende ordinære generalforsamling.
- Hvis omkostningen er over kr. 50.000, afgør en generalforsamling ved simpelt flertal, hvor omkostningen skal placeres.
- Beløbsgrænsen på kr. 50.000 indexreguleres i henhold til det til enhver tid værende nettoprisindex med Ejerforeningens oprettelsesdato som startdato.

§13 Ejerlejlighedernes udvendige udseende

Ejerforeningens bestyrelse skal tilsikre, at hver afdeling udvendigt fremtræder i pæn, harmonisk og ensartet stand. Dette betyder blandt andet, at den enkelte ejer af en ejerlejlighed ikke er berettiget til at foretage vedligeholdelse, nyetableringer eller andre former for påvirkninger/ændringer på forhold, der som beskrevet i nærværende vedtægters §9 og §10 er omfattet af fælles- eller afdelingsrelaterede forhold. Ligeledes gælder det, at ejerne ikke er berettiget til at opsætte plakater, reklamer, skulpturer eller andre genstande udvendigt, med mindre at Ejerforeningens bestyrelse har givet skriftlig godkendelse. Dette gælder ligeledes, såfremt plakater eller andre genstande placeres indvendigt, og at dette efter Ejerforeningens bestyrelse vurdering kan skabe gene eller ulempe for forbipasserende. Der må eksempelvis ikke opsættes til-salg-skilte ind- eller udvendigt på ejerlejlighederne.

§14 Generalforsamling

Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen afholdes i Bornholms Regionskommune.

På generalforsamlingen vælges en bestyrelse, der skal varetage Ejerforeningens interesser og disponere på Ejerforeningens vegne. Det er dog alene en generalforsamling, der kan træffe afgørelse i følgende tilfælde:

- Beslutning om optagelse af fælles lån i Ejerforeningen.
- Væsentlige nyindkøb, reparationer og vedligeholdelsesarbejder for fælles anliggender. "Væsentlige" defineres i denne forbindelse som enkeltstående tiltag til en værdi af over kr. 100.000. Beløbsgrænsen på kr. 100.000 indexreguleres i henhold til det til enhver tid værende netto-prisindex med Ejerforeningens oprettelsesdato som startdato.

§15 Generalforsamling – Stemmeregler

Hver ejerlejlighed har et stemmeantal svarende til fordelingstallet som beskrevet i §7.

Et medlem kan afgive fuldmagt til møde på generalforsamlingen til en ægtefælle, en livsarving, et andet medlem af Ejerforeningen, Ejerforeningens administrator eller en advokat.

Hvis en ejerlejlighed ejes af et selskab, er det alene den eller de tegningsberettigede personer for selskabet, som kan afgive stemme på Ejerforeningens generalforsamlinger. Den eller de tegningsberettigede person/personer kan dog også vælge at give fuldmagt til tredjemand jævnfør de ovenstående regler.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal som beskrevet i §7. Ændringer af vedtægterne forudsætter dog 2/3-dels flertal beregnet efter fordelingstal, samt at mindst 50% - svarende til minimum 5 ejerlejligheder - af Ejerforeningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen.

Såfremt en vedtægtsændring vedtages med mindst 2/3-dels flertal efter fordelingstal, men at 50% af Ejerforeningens medlemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, indkaldes til ny generalforsamling til afholdelse senest 3 uger efter den første afstemning om vedtægtsændringen. På denne generalforsamling kan vedtægtsændringen vedtages med 2/3-dels flertal blandt de afgivne stemmer.

Afstemninger foretages med håndsoprækning på generalforsamlinger, med mindre at en eller flere af de stemmeberettigede på generalforsamlingen ønsker skriftlig afstemning.

For at sikre mindretalsbeskyttelse kan en person maksimalt afgive stemme for 3 ejerlejligheder inklusive fuldmagter. Ligeledes kan en ejer maksimalt afgive fuldmagt for 3 ejerlejligheder, uanset om at disse fordeles på en eller flere fuldmagtshavere.

§16 Generalforsamling – Stemmeregler for afdelingsspecifikke forhold

Såfremt et forhold til afstemning på generalforsamlingen alene medfører økonomiske forpligtelser for én af Ejerforeningens afdelinger jævnfør §3 – og således ikke hele Ejerforeningen - er det alene medlemmer i den pågældende afdeling, som har stemmeret til denne afstemning.

I relation til vedtagelse af budgetter for Ejerforeningen foretages afstemningen derfor i tre dele:

- Første afstemning: Generalforsamlingen stemmer om forhold, som vedrører fællesindtægter og -omkostninger, som beskrevet i §8 og §9. Til denne afstemning kan alle Ejerforeningens medlemmer deltage i afstemningen.
- Anden afstemning: Generalforsamlingen stemmer om forhold, som vedrører afdelings-specifikke omkostninger som beskrevet i §10 for Afdeling A. Til denne afstemning kan alene stemmeberettigede for Afdeling A deltage i afstemningen.
- Tredje afstemning: Generalforsamlingen stemmer om forhold, som vedrører afdelings-specifikke omkostninger som beskrevet i §10 for Afdeling B. Til denne afstemning kan alene den stemmeberettigede for Afdeling B deltage i afstemningen.

§17 Generalforsamling – Ordinær generalforsamling

Den årlige ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af maj. Den ordinære generalforsamling afholdes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab
4. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne
5. Godkendelse af budget for det kommende år – herunder fastsættelse af acontobidrag til Ejerforeningen. Budget og acontobidrag skal tage hensyn til påvirkningen fra eventuelle forslag, som måtte være besluttet under punkt 4
6. Valg af bestyrelse – herunder suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt – herunder forventet dato for næste års ordinære generalforsamling

Ejerforeningens bestyrelse sørger for, at der bliver udarbejdet referater af generalforsamlinger, som senest 14 dage efter afholdelsen af generalforsamlingen udsendes til alle Ejerforeningens medlemmer pr. mail.

§18 Generalforsamling – Extraordinær generalforsamling

Bestyrelsesformanden skal indkalde til extraordinær generalforsamling, såfremt et flertal af bestyrelsen fremsætter ønske herom, eller at mindst 25% af Ejerforeningens medlemmer målt efter fordelingstal fremsætter ønske til bestyrelsen herom. På den extraordinære generalforsamling gælder samme indkaldelses-, stemme- og referatregler som for ordinære generalforsamlinger.

§19 Generalforsamling - Indkaldelse

Bestyrelsen varetager indkaldelse til generalforsamlinger. Indkaldelsen sker pr. e-mail til hvert medlem af Ejerforeningen med minimum 14 dages varsel til generalforsamlingens afholdelsesdato. Varslet regnes fra den dato, hvor indkaldelsen er afsendt. Indkaldelsen skal som minimum indeholde:

- Angivelse af tid og sted for afholdelsen af generalforsamlingen
- Dagsorden
- Eventuelle dokumenter til brug for dagsordenspunkterne

Såfremt en ejerlejlighed ejes af to eller flere personer, skal ejerne af ejerlejligheden i forbindelse med indtrædelsen i Ejerforeningen orientere Ejerforeningens bestyrelse – eller en af bestyrelsen udpeget administrator – om, hvilken af ejerne som er kontaktperson for ejerlejligheden. Denne kontaktperson har herefter ansvaret for at videreformidle information fra Ejerforeningen til de øvrige ejere af ejerlejligheden, ligesom kontaktpersonen er den person, som på vegne af ejerlejligheden afgiver stemme eller fuldmagt i forbindelse med generalforsamlinger.

Ejerforeningens generalforsamling kan ved simpelt flertal beslutte på en generalforsamling, at indkaldelsesformen ændres, således at et andet elektronisk medie end e-mail også kan anvendes som indkaldelsesform. Dette gælder ligeledes for udsendelse af referater fra generalforsamlinger.

§20 Generalforsamling – Forslag

Ethvert medlem har ret til at få behandlet et emne eller forslag på generalforsamlingen. Emnet/forslaget skal være fremsendt til bestyrelsen pr. brev eller mail samt være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før afholdelsen af generalforsamlingen. Bestyrelsen udsender herefter emnet/forslaget til Ejerforeningens øvrige medlemmer.

§21 Generalforsamling - Bestyrelsesvalg

Ejerforeningens daglige drift varetages af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse. Bestyrelsen består af op til 4 medlemmer. Bestyrelsesvalget foregår således:

- Første afstemning: Medlemmerne i Afdeling A vælger op til tre bestyrelsesmedlemmer
- Anden afstemning: Medlemmerne i Afdeling B vælger op til ét bestyrelsesmedlem
- Hvis en afdeling ikke vælger noget bestyrelsesmedlem i den afdelingsopdelte afstemning, mister afdelingen retten til at have en afdelingsbestyrelsespost i perioden frem til næste generalforsamling.
- Generalforsamlingens dirigent afgør, hvordan valgproceduren i øvrigt skal være.

Valgbare til bestyrelsen er:

- Ejere af ejerlejligheder i Ejerforeningen. Såfremt ejeren er et selskab, er den eller de tegningsberettigede personer for selskabet valgbare
- En ægtefælle til en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen
- En livsarving til en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen
- En advokat, som repræsenterer en ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen

§22 Generalforsamling - Bestyrelsessuppleanter

På generalforsamlingen kan hver afdeling vælge en suppleant til bestyrelsen. Et eventuelt valg af suppleanter foregår på samme måde som valg af bestyrelseskandidater som beskrevet i §21.

Suppleanten indtræder i bestyrelsesarbejdet, såfremt ét bestyrelsesmedlem i en længere tidsperiode ikke har mulighed for at deltage i bestyrelsesarbejdet. Hvis det eksempelvis er et bestyrelsesmedlem fra Afdeling A, som ikke længere har mulighed for at deltage i bestyrelsesarbejdet, indtræder suppleanten fra Afdeling A i dennes sted.

§23 Bestyrelsen - Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen skal tilsikre en god og forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens interesser. Det er bestyrelsen, der varetager den daglige drift af Ejerforeningen – herunder indgåelse af aftaler med administratorer, håndværkere og øvrige leverandører til Ejerforeningen.

Med udgangspunkt i Ejerforeningens budgetter fastsætter bestyrelsen regler for opkrævning af ejerforeningsbidrag samt acontobidrag for el-, vand- og varmeforbrug.

Ejerforeningen kan uddelegere driftsopgaver til en administrator i henhold til særskilt aftale med administrator herom. Bestyrelsen kan dog ikke give administrator større bemyndigelse end bestyrelsens egen bemyndigelse i henhold til reglerne i nærværende vedtægter.

Såfremt et medlem af Ejerforeningen ønsker udført opgaver, som medfører fælles- eller afdelingsopdelte omkostninger jævnfør §9 og §10, skal medlemmet kontakte bestyrelsen med orientering om sit ønske, hvorefter bestyrelsen vil behandle ønsket. Det enkelte ejerforeningsmedlem er således ikke berettiget til på egen hånd at indgå aftaler med administratorer, håndværkere eller øvrige leverandører på vegne af Ejerforeningen.

Bestyrelsen kan indgå administrator-, service- og abonnementsaftaler med en varighed/opsigelsesvarsel på op til 2 år. Såfremt bestyrelsen ønsker at indgå aftaler af længere varighed end 2 år, skal dette forudgående godkendes af en generalforsamling.

Bestyrelsen skal udarbejde skriftlige referater fra bestyrelsesmøder, og disse referater skal opbevares fysisk eller elektronisk i mindst 5 år efter mødet hos et bestyrelsesmedlem og/eller administrator.

§24 Bestyrelsen - Udvalgsarbejde

Bestyrelsen kan vælge at etablere arbejdsudvalg, såfremt der er specielle opgaver, som skal udføres. Eksempelvis vil der kunne nedsættes arbejdsudvalg, såfremt der skal ske større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen kan give fuldmagt til, at udvalget kan disponere på den samlede Ejerforenings vegne under respekt af nærværende vedtægter – herunder beløbsgrænser.

§25 Bestyrelsen - Formand

Bestyrelsen vælger selv sin formand. Såfremt der er stemmelighed mellem to kandidater, afgøres formandsvalget ved lodtrækning.

§26 Bestyrelsen – Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøder indkaldes af bestyrelsesformanden, såfremt der foreligger anledning hertil. Ligeledes indkalder bestyrelsesformanden til bestyrelsesmøde, såfremt 2 eller flere af bestyrelsens medlemmer fremsætter ønske herom. Afholdelsen af bestyrelsesmødet skal ske senest 14 dage efter, at bestyrelsesformanden har modtaget ønsket om afholdelse af bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen træffer afgørelser ved simpelt stemmeflertal. Såfremt stemmeantallet måtte være lige, afgøres beslutningen af formandens stemme.

§27 Bestyrelsen - Valgperioder

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen. Bestyrelsessammensætningen kan dog ændres inden forløbet af dette år, såfremt en ny bestyrelse vælges på en ekstraordinær generalforsamling. På en generalforsamling kan det ved simpelt stemmeflertal besluttes, at valgperioden kan forhøjes – dog maksimalt til 2 år.

§28 Udlejning

Enhver ejer er berettiget, men ikke forpligtet overfor Ejerforeningen, til at udleje sin ejerlejlighed. Eventuelle udlejningsaftaler indgår medlemmet selv – eventuelt via et udlejningsbureau. Ejerforeningen er således ikke aftalepart i udlejningen. Medlemmet er ansvarlig overfor Ejerforeningen for, at udlejningen overholder de til enhver tid gældende regler for udlejning og anvendelse af ejerlejligheden.

§29 Tegningsregel

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsesformanden. Såfremt formanden grundet sygdom eller af anden årsag ikke har mulighed for at behandle et emne, kan to af bestyrelsens øvrige medlemmer i forening tegne Ejerforeningen. Ligeledes kan bestyrelsen give fuldmagt til, at administrator indenfor specifikke områder kan disponere på Ejerforeningens vegne. Fuldmagtsaftaler med administrator kan alene indgås skriftligt, og kun i det omfang at sådanne aftaler er i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

§30 Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor. Revisor kan være statsautoriseret eller registreret revisor, men der er ikke krav herom. Revisor vælges for et år ad gangen, idet genvalg dog kan finde sted. Bestyrelsen og en eventuel administrator skal efterkomme ethvert ønske fra revisor om indblik i de foretagne regnskabsposter.

§31 Årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsperiode er dog fra stiftelsesdatoen og frem til 31. december 2024.

§32 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ejernes opfyldelse af deres forpligtelser over for Ejerforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende i hver ejerlejlighed med kr. 20.000. Den herved stiftede pantret respekterer med oprykkende prioritet de ved vedtægternes tinglysning allerede tinglyste servitutter og hæftelser. For panteretten gælder i øvrigt de i Justitsministeriets pantebrevsformular A trykte bestemmelser.

Såfremt et medlem af Ejerforeningen trods gentagne henvendelser ikke har indbetalt skyldige bidrag til Ejerforeningen, kan Ejerforeningen foretage retslige skridt til inddrivelse af tilgodehavendet – herunder fyldestgørelse via pantet. Ejerforeningens rimelige omkostninger ved inddrivelse af Ejerforeningens tilgodehavende, skal refunderes af medlemmet.

Ejerforeningen har ligeledes ret til transport i alle indtægter – herunder lejeindtægter - fra en ejerlejlighed, såfremt Ejerforeningen har et forfaldent tilgodehavende hos ejeren af den pågældende ejerlejlighed.

§33 Brugsret

Ejerforeningens medlemmer har brugsret til det tilhørende fællesareal. Som fællesareal defineres alt det til ejerlejlighederne hørende grundstykke og fællesrum. Det er dog kun ejeren af de respektive ejerlejligheder, som har brugsret til ejerlejligheden og de til ejerlejligheden tilhørende terrassearealer. Ligeledes kan bestyrelsen fastsætte regler for anvendelse af fællesrum.

Brugsrettighederne til terrassearealerne som beskrevet ovenfor kan opsiges af Ejerforeningen med et varsel på 30 år. Dette varsel er indsat som følge af reglen i Udstykningslovens §16, som kræver, at der skal være en mulighed for Ejerforeningen til at kunne opsiges. Såfremt Udstykningslovens §16 ændres eller bortfalder, således at ejerlejlighedsejerne kan få et endnu længere opsigelsesvarsel end 30 år - eller en uopsigelig brugsrettighed - til terrassearealerne, ændres nærværende vedtægtsafsnit i overensstemmelse med den ændrede lovgivning.

§34 Husorden

Såfremt et medlem – eller medlemmets lejer eller anden anvender af ejerlejligheden - groft og/eller gentagne gange misligholder medlemmets forpligtelser overfor Ejerforeningen, og/eller udøver chikane overfor andre af Ejerforeningens medlemmer, kan Ejerforeningens bestyrelse pålægge medlemmet at sælge sin ejerlejlighed. Medlemmet har herefter 10 dages varsel til at acceptere bestyrelsens beslutning eller kræve indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, hvorefter den ekstraordinære generalforsamling ved simpelt flertal kan stadfæste eller ændre bestyrelsens afgørelse.

Såfremt en ejer ikke gør indsigelse mod bestyrelsens afgørelse inden 10 dage – eller at en ekstraordinær generalforsamling stadfæster bestyrelsens afgørelse - er kravet om salg herefter at betragte som endeligt.

Når der foreligger en endelig afgørelse om, at et medlems ejerlejlighed skal sælges, er medlemmet forpligtet til straks derefter at sætte ejerlejligheden til salg til markedsprisen. Såfremt der er tvivl om markedsprisen, fastsættes denne til værende den sidst handlede pris for en ejerlejlighed i samme afdeling.

§35 Adgang til ejerlejligheder

Såfremt det i forbindelse med aflæsning af bimålere, vedligeholdelses- eller installationsarbejde af fælles- og/eller afdelingsopdelte bygningsdele - som defineret i §9 og §10 i nærværende vedtægter - er nødvendigt at få adgang til en eller flere ejerlejligheder, er Ejerforeningen berettiget til at få adgang til de pågældende ejerlejligheder i forbindelse med sådanne vedligeholdelses- og installationsarbejder.

§36 Tilpasning til lovgivning

Ejerforeningen skal til enhver tid overholde den gældende lovgivning. Såfremt ændringer i lovgivning eller påbud fra offentlige myndigheder medfører behov for ændring af nærværende vedtægter, er Ejerforeningens bestyrelse bemyndiget og berettiget til at gennemføre og tinglyse eventuelle ændringer af vedtægterne i overensstemmelse med lovgivningen og/eller påbud uden afholdelse af særskilt generalforsamling herom, uanset reglerne i nærværende vedtægters §15.

§37 Værneting

Eventuelle tvister i forbindelse med nærværende vedtægter afgøres af Retten på Bornholm.

§38 Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på:

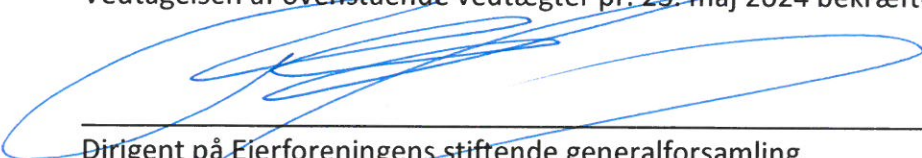
- Ejerlejlighed 1-9 beliggende på matrikel 230b og 230e Bodilsker

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende med kr. 20.000 på:

- Ejerlejlighed 1-9 beliggende på matrikel 230b og 230e Bodilsker

Tinglysningen sker med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder, servitutter samt hæftelser på tinglysningstidspunktet. Påtaleberettigede efter nærværende vedtægter er, hvor ikke andet er anført, Ejerforeningen Balka Ferielejligheder.

Vedtagelsen af ovenstående vedtægter pr. 23. maj 2024 bekræftes hermed



Dirigent på Ejerforeningens stiftende generalforsamling
Rasmus Richter-Lund

Vedtagelsen af ovenstående vedtægter pr. 23. maj 2024 bekræftes hermed

Ejer af alle ejerlejligheder
Tim Kofoed Stender som tegningsberettiget for TKS Svaneke ApS (CVR-13628335)

§36 Tilpasning til lovgivning

Ejerforeningen skal til enhver tid overholde den gældende lovgivning. Såfremt ændringer i lovgivning eller påbud fra offentlige myndigheder medfører behov for ændring af nærværende vedtægter, er Ejerforeningens bestyrelse bemyndiget og berettiget til at gennemføre og tinglyse eventuelle ændringer af vedtægterne i overensstemmelse med lovgivningen og/eller påbud uden afholdelse af særskilt generalforsamling herom, uanset reglerne i nærværende vedtægters §15.

§37 Værneting

Eventuelle tvister i forbindelse med nærværende vedtægter afgøres af Retten på Bornholm.

§38 Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på:

- Ejerlejlighed 1-9 beliggende på matrikel 230b og 230e Bodilsker

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende med kr. 20.000 på:

- Ejerlejlighed 1-9 beliggende på matrikel 230b og 230e Bodilsker

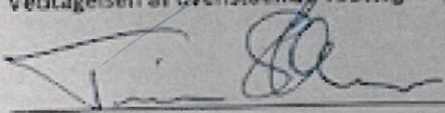
Tinglysningen sker med respekt af de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder, servitutter samt hæftelser på tinglysningstidspunktet. Påtaleberettigede efter nærværende vedtægter er, hvor ikke andet er anført, Ejerforeningen Balka Ferielejligheder.

Vedtagelsen af ovenstående vedtægter pr. 23. maj 2024 bekræftes hermed



Dirigent på Ejerforeningens stiftende generalforsamling
Rasmus Richter-Lund

Vedtagelsen af ovenstående vedtægter pr. 23. maj 2024 bekræftes hermed



Ejer af alle ejerlejligheder
Tim Kofoed Stender som tegningsberettiget for TKS Svaneke ApS (CVR-13628335)