Advokat
OLE BANG
Møderet for Højesteret

# VEDTÆGTER

## for

## Humleparkens Blokejerforening

### § 1.

Foreningens navn er Humleparkens Blokejerforening.

Dens hjemsted er Fredensborg Kommune.

### § 2.

Foreningen er dannet til opfyldelse af forpligtelser i henhold til § 7 i deklaration af d. 22. maj 1967, tinglyst på ejendommen matr.nr. 2 c og 3 ay Øverste Torp by, Humlebæk, d. 2. juni 1967.

### § 3.

Ejerlejlighedsforeningerne i bygningerne på de lejede grunde, matr. nr. 2 c, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da og 2 db – alle af Øverste Torp by, Humlebæk, samt ejerlejlighedsforeningerne i ejendommene matr.nr. 1 bk, 1 bl, 1 bm og 7 s – alle af Øverste Torp by, Humlebæk – er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Humleparkens Blokejerforening.

### § 4.

Stk. 1:

Foreningens formål er at varetage alle fælles interesser for den samlede bebyggelse.

Stk. 2:

Blandt disse fælles interesser fremhæves særligt:

A.
Foreningen ansætter og afskediger vicevært (viceværter) for den samlede bebyggelse, samt aftaler de nærmere vilkår for ansættelse, herunder aflønning, arbejdets omfang og viceværtens (viceværternes) adgang til at engagere medhjælp.

B.1
Vedligeholdelse af Blokejerforeningens faste ejendomme, fælles antenneanlæg, boligveje, stier samt fælles arealer inden for bebyggelsens område.

B.2
Vedligeholdelse og fornyelse af LKV-anlægget – det vil sige af den del af varme- og varmtvandsforsyningsanlægget, der er beliggende i de enkelte ejendomme (blokke) indtil stophaner og ventiler i de enkelte lejligheder i blokkene. Blokkene XV, XVIII og XIX er ikke omfattet af denne bestemmelse, jf. litra D.

C.
Administration af bebyggelsens forsyning med energi (naturgas) til opvarmningsformål fra det lokale LKV-anlæg beliggende på matr.nr. 2 cx Øverste Torp by, Humlebæk, eller en parcel heraf samt endvidere forestå udarbejdelse af varmeregnskaber (fordeling af de samlede varmeudgifter mellem de 17 blokke). Der er pligt for medlemmerne til at aftale energi til opvarmning af blokkene og disses varmtsvandsforsyning fra LKV-anlægget på matr.nr. 2 cx Øverste Torp by, Humlebæk. Blokkene XV, XVIII og XIX er ikke omfattet af denne bestemmelse, jf. litra D.

D.
Blokkene XV, XVIII og XIX deltager fra 1. juli 1994 ikke i udgifterne til vedligeholdelse/fornyelse af LKV-anlægget eller udgifter der relaterer sig hertil, ligesom blokkene XV, XVIII og XIX fra samme dato selv afholder samtlige udgifter til vedligeholdelse/fornyelse af egne varmeforsyningskilder.

**§ 5.**

Stk. 1:

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2:

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem – hvem afgørelsen vedrører – indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3:

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Stemmeretten kan udøves ved fuldmagt.

Stk. 4:

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om dispositioner, der medfører væsentlige økonomiske konsekvenser for foreningen kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå 2/3 af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet.

Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtages med 2/3 af de tilstedeværende medlemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage en ny ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer

efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal – for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt – anses for gyldige, også med hensyn til den anden generalforsamling.

Stk. 5:

Foreningens generalforsamling afholdes i Fredensborg Kommune efter bestyrelsens bestemmelse.

Stk. 6:

Den ordinære generalforsamling afholdes inden 6 måneder efter et regnskabsårs afslutning. Generalforsamlingen indkaldes med 3 ugers varsel. Meddelelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, dagsorden samt det af bestyrelsen udarbejdede budget for det kommende regnskabsår.

Stk. 7:

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den foregående 1. september.

Stk. 8:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af så mange af foreningens medlemmer, som tilsammen repræsenterer 20% af det samlede antal stemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Når anmodning om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er begæret af foreningens medlemmer, skal bestyrelsen foranledige generalforsamlingen indkaldt med 3 ugers varsel til en dato, der ligger senest 6 uger efter at anmodningen er modtaget.

Stk. 9:

Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til eftersyn for medlemmerne dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet forsynet med påtegning af revisionen og underskrift af bestyrelsen. Stedet for fremlæggelsen skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen.

Stk. 10:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen udarbejdede budget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og 2 suppleanter.
6. Valg af revisor og revisorsuppleant.
7. Behandling af indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
8. Eventuelt.

Stk. 11:

Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.

Advokat
OLE BANG
Møderet for Højesteret

Stk. 12:

Over det på generalforsamlingen passerede indføres en kort beretning i den dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer. Den omhandlede beretning fremsendes til foreningens medlemmer senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Såfremt medlemmerne har indsigelser til beretningen, skal disse fremsendes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger efter at beretningen er modtaget fra bestyrelsen. Bestyrelsen behandler eventuelle indsigelser på førstkommende bestyrelsesmøde. I forbindelse med fremsendelse af referat af bestyrelsesmøde til foreningens medlemmer vedlægges kopi af indsigelserne.

**§ 6.**

Stk. 1:

Foreningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer, som vælges således, at 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg i ulige år og 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg i lige år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig med formand og næstformand.

Stk. 2:

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i periodens løb bliver mindre end 5, indtræder en suppleant i den afgåendes sted, således at antallet stadig andrager 5.

De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Det påhviler bestyrelsen at sørge for en god og forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab for de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de bidrag til fællesudgifter der er betalt af foreningens medlemmer.

Stk. 3:

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Kopi fremsendes til foreningens medlemmer – kun undtagelsesvis senere end 4 uger efter bestyrelsesmødets afholdelse.

**§ 7.**

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med et af de øvrige medlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura enkel eller kollektiv.

**§ 8.**

Bestyrelsen skal ansætte en administrator for foreningen til at varetage administrationen af fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Administrator skal være praktiserende advokat. Bestyrelsen kan give administratoren tegningsret i alle daglige anliggender.

Advokat
OLE BANG
Møderet for Højesteret

Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person. For sin virksomhed oppebærer administrator et honorar, der fastsættes efter nærmere aftale mellem bestyrelsen og administrator.

**§ 9.**

Stk. 1:

Foreningens regnskabsår går fra d. 1. juli til d. 30. juni.

Stk. 2:

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor, der vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3:

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen.

Stk. 4:

Der skal føres en revisionsprotokol, der skal forelægges for bestyrelsens medlemmer, der ved deres underskrift bekræfter, at de har gjort sig bekendt med alle tilførsler.

**§ 10.**

Ejendommen matr.nr. 1 bk Øverste Torp by, Humlebæk, har fordelingstallet 3, mens hver af de 19 øvrige ejendomme har fordelingstallet 4 i forhold til 79.

**§ 11.**

Stk. 1:

Til dækning af de løbende udgifter skal hvert medlem bidrage med et månedligt a conto beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det udarbejdede budget for det kommende regnskabsår, jf. dog § 4, stk. 2, litra B.2, C og D. Bidraget betales i forhold til hver enkelt ejendoms fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraydelser.

Stk. 2:

Idet der henvises til § 3 i vedtægterne bemærkes, at

A.
16 blokke er opført på lejet grund, men de enkelte blokkes ejerforeninger ejer nu de respektive blokke.

B.
4 blokke er opført og ligger på egen grund.

Til sikkerhed for de enkelte blokkes ejerforeningers krav mod de enkelte ejerlejlighedsejere i den pågældende blok, er der udstedt ejerpantebreve med tinglyst pant i de enkelte ejerlejligheder.

Advokat
OLE BANG
Møderet for Højesteret

I de 16 blokke der er placeret på lejet grund, er de enkelte ejerforeninger primært håndpanthavere i ejerpantebrevene til sikkerhed for den pågældende ejerforening – som udlejers – krav i henhold til grundlejekontrakten, og den enkelte ejerforening bliver sekundær håndpanthaver til sikkerhed for dennes øvrige krav mod den enkelte ejerlejlighed i ejerforeningen.

For de øvrige 4 blokkes vedkommende – der ligger på egen grund – er ejerpantebrevene i de enkelte ejerlejligheder alene håndpantsat til den pågældende ejerlejlighedsforening som sikkerhed for dennes krav mod den enkelte ejerlejlighed.

Blokejerforeningen - der tidligere også har haft håndpant i alle ejerpantebrevene i alle ejerlejlighederne - udgår herefter helt som håndpanthaver, og § 11 stk.2 er for så vidt herefter Blokejerforeningen uvedkommende.

**§ 12.**

Stk. 1:

De månedlige a conto beløb, som medlemmerne er forpligtede til at betale, betales månedsvis forud hver d. 1. i en måned.

Stk. 2:

Såfremt bestyrelsen ser sig nødsaget til at opkræve ekstraydelser i medfør af § 11, skal sådanne ydelser indbetales til foreningens administrator senest 8 dage efter påkrav er afgivet, med mindre bestyrelsen måtte fastsætte en længere frist.

Stk. 3:

Efterbetalinger af skyldige beløb i henhold til de årlige regnskaber skal indbetales til foreningens administrator i forbindelse med førstkommende månedlige opkrævning efter at generalforsamlingen har godkendt regnskabet eller ved påkrav.

**§ 13.**

Stk. 1:

Betaler et medlem ikke de faste månedlige a conto beløb, således af de er administrationen i hænde senest d. 4. i forfaldsmåneden eller er ekstraydelser og efterbetalinger ikke betalt rettidigt, skal administrator omgående underrette bestyrelsen herom.

Stk. 2:

Bestyrelsen træffer så beslutning om, hvilke foranstaltninger, der skal træffes som følge af den forsinkede betaling.

Stk. 3:

Bestyrelsen kan pålægge medlemmer, der ikke betaler rettidigt, at erlægge et gebyr til foreningen svarende til 2,5% af restancebeløbet i hvert tilfælde af restancer til dækning af de udgifter, der herved påføres foreningen eller dennes administration.

Stk. 4:

Bestyrelsen kan endvidere overgive restancer til retslig inkasso, såfremt de ikke er bragt ud af verden inden 4 dage efter at påkrav herom er afgivet.

**§ 14.**

Stk. 1:

For at foreningen kan få en rimelig kassebeholdning at arbejde med, indbetaler medlemmer indskud til foreningen på i alt kr. 79.000,- fordelt efter fordelingstal.

Stk. 2:

Disse indskud kan ændres ved en generalforsamlingsbeslutning.

**§ 15.**

Hvert medlem af foreningen er forpligtet til at vedligeholde sine bygninger forsvarligt, således at de altid fremtræder pænt og ordentligt.

**§ 16.**

Medlemmerne hæfter indbyrdes pro rate overfor foreningen i forhold til fordelingstal, således at foreningens kreditorer ikke kan rette krav mod de enkelte medlemmer.

**§ 17.**

Stk. 1:

I tilfælde af ejerskifte indtræder den ny ejer af vedkommende ejendom i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen.

Stk. 2:

Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtigelser overfor foreningen.

Stk. 3:

Refusionsmellemværendet mellem køber og sælger er foreningen uvedkommende.

Stk. 4:

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

Advokat
OLE BANG
Møderet for Højesteret

**§ 18.**

Stk. 1:

Opløsning af Humleparkens Blokejerforening kan ikke finde sted uden samtykke fra Byrådet i Fredensborg Kommune, og kan hvis dette samtykke foreligger alene ske i overensstemmelse med reglerne i § 5, stk. 4.

Stk. 2:

I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen en likvidator, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

Stk. 3:

Et eventuelt overskud - efter at alle foreningens forpligtelser er opfyldt – fordeles mellem medlemmerne efter fordelingstal.

**§ 19.**

Stk. 1:

Ethvert medlem af Blokejerforeningen er forpligtet til at oplyse blokkens bestyrelses og blokkens administrators elektroniske postadresse (e-mail). Et medlem bærer selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage digital post fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2:

Når Blokejerforeningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at kommunikere elektronisk med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder indkaldelse til generalforsamlinger, referater fra generalforsamlinger, regnskaber, budgetter, forbrugsregnskaber, opkrævninger, påbud og påkrav af enhver art. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse f.eks. via e-boks, hjemmesideløsning eller lignende.

Stk. 3:

Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4:

Bestyrelsen er – uanset ovenstående bestemmelser – altid berettiget til at give meddelelse med videre med almindelig post.

Stk. 5:

Nærværende bestemmelse har forrang for denne vedtægts øvrige bestemmelser vedrørende kommunikation mellem ejerforeningen og dens medlemmer.

Advokat
OLE BANG
Møderet for Højesteret

**§ 20.**

Nærværende vedtægter og ændringer af vedtægterne skal godkendes af Byrådet for Fredensborg Kommune og ejerne af grundene matr.nr. 2 c og 2 co – 2 db, alle af Øverste Torp by, Humlebæk. Ændringer af vedtægterne kræver ligeledes Byrådets og grundejernes godkendelse.

**§ 21.**

Stk. 1:

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på bygningerne på de lejede grunde, matr.nrr. 2 c, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da og 2 db, alle af Øverste Torp by, Humlebæk, samt på ejendommene matr.nrr. 1 bk, 1 bl, 1 bm og 7 s, alle af Øverste Torp by, Humlebæk.

Stk. 2:

Påtaleretten tilkommer Byrådet for Fredensborg Kommune, bestyrelsen for Humleparkens Blokejerforening.

Vedtaget på generalforsamlingen i Blokejerforeningen d. 15. november 2017.

Advokat Ole Bang ApS - CVR 1698.8480 - Stengade 75 - 3000 Helsingør
Telefon: 28 77 32 00 - Fax: 49 76 34 00 - mail: ob@advbang.dk