

Vedtægter for Ejerforeningen Sabroesvænget 17 A-C

Vedtægterne på denne side er blevet vedtaget på generalforsamling den 23. maj 2006 og er tinglyst i 2007 i retten i Helsingør.

Hvis du har forslag til ændringer i vedtægterne så kontakt bestyrelsen.



Navn og hjemsted

- § 1. Foreningens navn er "Ejerforeningen Sabroesvænget 17 A-C".
- § 2. Foreningens hjemsted er Helsingør kommune.

Foreningens formål

- § 3. Foreningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne på ejendommen med matrikel nr. 18 bx, Helsingør Markjorder, beliggende Sabroesvej 17 A-B-C, 3000 Helsingør og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens medlemmer

- § 4. Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen med tinglyst adkomst.
- Stk. 2. Der er medlemspligt.
- Stk. 3. Medlemskabet indtræder ved overtagelsen af en ejerlejlighed, når endeligt skøde anmeldes til tinglysning.
- Stk. 4. Medlemskabet ophører, når ny ejers skøde foreligger uden præjudicerende retsanmærkninger.
- Stk. 5. For foreningens forpligtigelse hæfter medlemmerne solidarisk.
- Stk. 6. De til enhver tid værende ejere af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtigelse over for foreningen, selvom forpligtigelsen er opstået i en tidligere ejers tid.

Stk. 7. Det er af ejeren tilladt at udleje lejligheden, dog med bestyrelsens skriftlige accept og godkendelse af lejekontrakt. Det er ejer, der økonomisk hæfter for lejers forpligtigelser i forhold til ejerforeningen.

Generalforsamling

§ 5. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Sted

§ 6. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Helsingør Kommune.

Tid

§ 7. Hvert år inden 1. april afholdes ordinær generalforsamling.

Stk. 2. Indkaldelse til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid, sted og forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen. Eventuelt skriftlig materiale, hvis indhold agtes drøftet på generalforsamlingen, skal vedlægges som bilag til indkaldelsen.

Stk. 4. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring hertil skal være indgivet skriftligt over for bestyrelsen senest den 1. marts.

§ 8. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* mindst 1/6 af foreningens lejligheder begære det, eller *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker ved brev fra bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Dagsorden

§ 9. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- a) Valg af dirigent (jvf. stk. 2. herunder).
- b) Formandens årsberetning.

- c) Fremlæggelse af revideret årsregnskab og godkendelse heraf.
- d) Godkendelse af driftsbudget og evt. grundfond for den igangværende periode.
- e) Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
- f) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- g) Valg af revisor.
- h) Diverse.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeberettiget flerhed en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Adgang til generalforsamling

§ 10. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse og revisor.

Stk. 2. Hver lejlighed repræsenterer én stemme. Ved stemmelighed har formanden dog 2 stemmer.

Stk. 3. Det er kun ejere, der har stemmeret og fuldmagt kan ikke gives til lejere.

Beslutninger

§ 11. Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed, undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning forelægger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Stk. 2. Beslutning om ændring af vedtægterne eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, træffes på generalforsamlingen, og er kun gyldig såfremt den tiltrædes af 2/3 af de stemmeberettigede (medlemmer).

Stk. 3. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny (ekstraordinær) generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal.

Protokol

- § 12. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en beretning af dirigenten om forløbet af generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og bestyrelsen og udsendes til medlemmerne.

Bestyrelsen

- § 13. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer og mindst 1 suppleant. Valget sker for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- § 14. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.

Formål

- § 15. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen af lede foreningen i overensstemmelse med lovgivningen, nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 3. Ligeledes påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede.
- Stk. 4. Bestyrelsen kan antage en ejendomskyndig advokat eller en administrator til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisorens revision og kontrol.
- Stk. 5. Generalforsamlingen kan antage et serviceselskab eller en vicevært til at varetage den daglige renholdelse af foreningens ejendom.

Indkaldelse

- § 16. Bestyrelsen indkaldes af formanden, eller i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt hvis 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Beslutninger

- § 17. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 af bestyrelsens medlemmer er til stede.

§ 18. Bestyrelsen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens respektivt næstformandens stemme afgørende.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Protokol

§ 19. I en af bestyrelsens autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne og beslutningerne på møderne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Tegningsret

§ 20. Ejerlejlighedsforeningen forpligtes ved underskrift, af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle foreningens daglige anliggender.

Økonomi

Årsregnskab

§ 21. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det på generalforsamlingen vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Budget

§ 22. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter for det igangværende og eventuelt efterfølgende regnskabsår.

§ 23. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal gennem fællesudgifterne.

§ 24. Bidragende til fællesudgifter fastsættes på den ordinære generalforsamling efter godkendelse af det kommende års driftsbudget og opkræves kvartalsvis forud med rettidig betalingsdatoer 5. januar, 5. april, 5. juli og 5. oktober.

Formue og lån

- § 25. Foreningen skal - bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital - ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- Stk. 2. Det kan dog på generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen tager lån.
- Stk. 3. Ved stiftelse af eventuel gæld er det ejerforeningens medlemmer, der pro rata hæfter for afviklingen af dette og det iberegnes fællesudgifterne, som betales efter fordelingstal.

Sikkerhedsstillelse

- § 26. Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev med tilhørende håndpantserklæring.
- Stk. 2. Ejerpantebrevet skal have pant i vedkommendes ejerlejlighed med bedst mulig prioritetsstilling.
- Stk. 3. Ejerpantebrevet henligger i foreningen eller hos dennes administrator, som håndpant.
- Stk. 4. Størrelsen af ejerpantebrevet skal være kr. 15.000,-
- Stk. 5. Eksisterende ejerpantebreve skal forhøjes til det i stk. 4. anviste senest ved næste ejerskifte.
- Stk. 6. Ved udlejning af lejlighed er det ejers pligt at hente eventuelle restancer ind fra en fraflyttet lejer. Hvis ikke ejeren gør dette, kan bestyrelsen gøre udlæg i ejerpantebrevet.

Revision

- § 27. Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2. Revisor vælges på generalforsamlingen for et år ad gangen.
- Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde. De tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Vedligeholdelse

§ 28. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles anlæg, fælles installationer, opgange, fælles bestanddele, herunder gennemgående ledninger og rør, påhviler foreningen.

§ 29. Den indvendige vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling men også vedligeholdelse af gulve, døre og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, brændeovne, vandledninger og vandhaner og sanitetsinstallationer - kort sagt alt hvad der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge - hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer uden for den enkelte ejerlejlighed ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte ejerlejligheder, samt altaner og kviste, dog ikke vinduer.

Stk. 2. Bestyrelsen er dog forpligtiget til at sørge for, at der forefindes træbeskyttelse til vedligeholdelse af ejendommens udvendige træværk.

§ 30. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduernes træværk, male ydersiden af lejlighedens yderdøre, eller lade skilte, paraboler, reklamer o. lign. opstille uden om bestyrelsens samtykke.

§ 31. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Stk. 2. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

Husorden

§ 32. Medlemmerne og de personer der opholder sig i deres ejerlejligheder, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardkontrakterne fastsatte regler om husorden.

Stk. 2 Der gives tilladelse til katte, så længe det ikke er til gene for andre i opgangene – Men ingen hunde!

§ 33. Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller et af dens medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham - eller hans eventuelle lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 34. Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv.

Fordelingstal

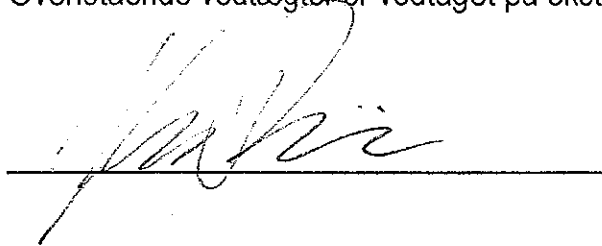
§ 35. Ejerlejlighedernes fordelingstal er som herunder følger:

lejlighed 1: 59/1021	lejlighed 10: 55/1021
lejlighed 2: 54/1021	lejlighed 11: 58/1021
lejlighed 3: 61/1021	lejlighed 12: 58/1021
lejlighed 4: 55/1021	lejlighed 13: 55/1021
lejlighed 5: 61/1021	lejlighed 14: 58/1021
lejlighed 6: 58/1021	lejlighed 15: 56/1021
lejlighed 7: 55/1021	lejlighed 16: 54/1021
lejlighed 8: 58/1021	lejlighed 17: 54/1021
lejlighed 9: 58/1021	lejlighed 18: 54/1021

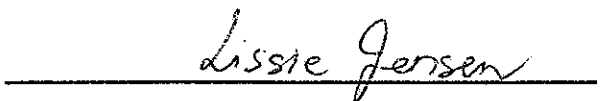
36 Tinglysning af vedtægter

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr.nr. 18 bx Helsingør markjorder, lejl. 1-18, beliggende Sabroesvej 17 A-B-C, 3000 Helsingør og respekterer de i ejerlejlighederne påhvilende servitutter m.v., hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Ovenstående vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 23. maj 2006



Kristian Prüss, formand



Lissie Jensen, næstformand



Gittha Møller Jensen, kasser



Christina Rasmussen, bestyrelsesmedlem

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Helsingør
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
I 133

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 18 BX Hovedejd, Helsingør Markjorder, *m.f.*

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 26.02.2007 under nr. 7035

Senest ændret den : 26.02.2007 under nr. 7035

lyst og aflyst som begæret

anm. de i de enkelte ejerlejligheder på lysningstidspunktet tinglyste hæftelser.

Retten i Helsingør den 28.02.2007

Tom Arildsø -dir. 4925 8134