

VEDTÆGTER FOR Ejerforeningen Havnegade 25

§1.

Foreningens navn er ”Ejerforeningen Havnegade 25.”

§2.

Foreningens formål er at varetage de fælles anliggender, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed i ejendommen matr. nr. 126 Esbjerg Bygrunde, beliggende Havnegade 25, 6700 Esbjerg, hvor lejlighederne bortset fra 2 kælderrum anvendes til beboelse.

§3.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen. Medlemskabet indtræder ved overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid. Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse skal senest 3 uger efter handelens afslutning fremsendes til foreningens bestyrelse.

§4.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grund fond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f. eks. fornyelser og hovedstandsættelser og der kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er

nødvendig for den daglige drift. Bestyrelsen er bemyndiget til, dækning af foreningens løbende udgifter, at optage en kassekredit, hvis størrelse dog skal være maksimeret til halvdelen af årets budgetterede udgifter.

§5.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk og personligt. Medlemmernes hæftelse er dog kun subsidiær, idet den principale hæftelse påhviler foreningen, hvorfor søgsmål vedrørende foreningens forpligtelser vil være at rette mod ejerforeningen ved dennes bestyrelse. Opfyldes en ved dom eller forlig fastslået forpligtelse ikke af foreningen inden eksekutionsfristens udløb, vil kravet i sin helhed med tillæg af renter og omkostninger kunne rettes mod hvert enkelt medlem.

§6.

Udgifter til ejendommens og foreningens administration, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælleslån, ejendomsskatter, gade- og kloakbidrag, forbrugsafgifter, forsikringspræmier, honorar til vicevært, honorar til revision samt udgifter til vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer, bestanddele, installationer og tilbehør fordeles på medlemmerne efter fordelingstal. På grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet budget over foreningens forventede udgifter fastsættes på hver ordinær generalforsamling et acontobeløb, som udregnet efter fordelingstal af medlemmerne skal indbetales til foreningen som periodiske bidrag efter generalforsamlingens nærmere bestemmelser. I tilfælde af større uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag.

§7.

Til sikkerhed for krav som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, hærværk m.m. vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende for kr. 10.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed. Panteretten respekterer til enhver tid lån af almindelig og særlig realkredit samt de private midler, der hviler på ejendommen ved det første skøde s tinglysning. Endvidere respekterer panteretten de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder.

§8.

Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, altaner, trappeopgange, herunder udvendig behandling af hoveddør samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, fællesantenneanlæg, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v. uanset om disse er ført gennem den enkelte lejlighed. Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende afholdes udgiften af foreningen, med mindre ansvaret for skaden kan henføres til lejlighedsejeren selv eller en anden lejlighedsejer. Enhver lejlighedsejer er pligtig til at give de af bestyrelsen anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering eller ombygning. Ejeren må ikke lade foretage udvendig maling af træ- eller murværk eller andre ændringer af ejendommens ydre, uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver. Tilsvarende gælder opsætning af skilte og reklamer m.v. B. Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter ikke alene tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge og som ikke udgør forsyningsledninger, der tjener et fælles formål. Ejeren må ikke foretage udskiftning af termoruder, karme og skydedøre med uoriginale dele uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver.

§9.

Udgifterne til de enkelte lejligheders opvarmning og forsyning med varmt vand udredes over driftsregnskabet af ejerforeningen og fordeles derefter mellem de enkelte ejere i forhold til deres lejligheders fordelingstal. På generalforsamlingen kan det ved simpel majoritet efter fordelingstal vedtages, at fordeling af udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand fremover skal ske i forhold til egnede varmemåleres udvisende i overensstemmelse med sædvanlige beregningsregler.

§10.

Udgifterne til vedligeholdelse og fornyelser af fællesantenneanlægget udredes over driftsregnskabet af ejerforeningen og fordeles derefter mellem de enkelte ejere i forhold til deres lejligheds fordelingstal.

§11.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til håndhævelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til leje loven og den gældende husorden og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel til den 1. i en måned i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort pantnaver. Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

§12.

Ethvert medlem er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles arealer, bygningsdele, installationer og anlæg m.v. på hensynsfuld måde. Såfremt der ikke af generalforsamlingen er fastsat særlige ordensregler for benyttelsen af en ejerlejlighed gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne. Såfremt et medlem væsentlig 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 lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, f.eks. påbud om inden for en nærmere fastsat frist at istandsætte en groft misrøgtet lejlighed, ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for ejendommens øvrige beboere, kan generalforsamlingen med simpel majoritet efter fordelingstal pålægge

vedkommende medlem at fraflytte sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned eller inden for samme frist at afhænde denne.

Efterkommer medlemmet ikke generalforsamlingens pålæg om salg af lejligheden, kan offentlig auktion iværksættes. Medlemmer må ikke drive erhverv fra ejerlejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Dette gælder dog ikke for ejere af de to kælderrum, der må drives erhverv, der ikke ved støj eller forurening er til gene for ejerne af de øvrige ejerlejligheder.

§13.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal. Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, tilkommer de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed bestyrelsen. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om køb og salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§14.

Hvert år afholdes inden udgangen af januar måned ordinær generalforsamling med følgende dagsorden: 1. Bestyrelsens beretning. 2. Årsregnskab og status med påtegning af revisor. 3. Bestyrelsens forslag til budget for næste år, herunder fastsættelse af periodiske bidrag. 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen. 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen. 6. Valg af revisor. 7. Valg af revisorsuppleant. 8. Eventuelt.

§15.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Såfremt ekstraordinær

generalforsamling begæres, påhviler det bestyrelsen snarest muligt og senest inden 3 uger efter begæringens fremsættelse at iværksætte indkaldelse med kortest mulige vedtægtsmæssige varsel.

§16.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen ved almindeligt brev med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelse til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på ordinær generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 20. december.

§17.

Generalforsamlingen vælger selv dirigent. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§18.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer, som alle skal være medlemmer af foreningen eller ægtefæller til medlemmer. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Bestyrelsesmedlemmernes funktionstid er 1 år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsesmedlemmernes honorar fastsættes af generalforsamlingen. Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har ledelsen af ejer foreningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt

regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne opkrævede bidrag til fællesudgifterne. Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens godkendelse, der træffes ved simpel majoritet efter fordelingstal, antage en lønnet administrator til at varetage ejendommens daglige drift.

§19.

Bestyrelsen indkaldes hvis ét bestyrelsesmedlem forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes af de mødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmetal. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

§20.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne. Såfremt en administrator er antaget kan bestyrelsen overdrage ham tegningsretten i alle ejendommens daglige anliggender.

§21.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil medlemmerne årligt skal bidrage med ½ % af ejerlejlighedens samlede ejendomsværdi, indtil fondens størrelse udgør 2% af denne værdi. Bidragene fordeles efter fordelingstal. Der vil hvert år pr. 1. januar blive foretaget en opgørelse af lejlighedsejerens andel og regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Bestyrelsen er berettiget til i fællesanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser m. v. Grundfondens midler anbringes af administrator i børsnoterede obligationer. Renterne tillægges forholdsmæssigt den enkelte lejlighedsejers andel som inflationssikring. Dog kan det ved generalforsamlingsbeslutning bestemmes, at renterne skal fratrækkes ved fordeling af fællesudgifterne. Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin

ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over den, ligesom andelen ikke kan gøres til genstand for retsforfølgning fra lejlighedsejerens kreditors side.

§22.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisoren afgår hvert år. Genvalg kan dog finde sted. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Der føres revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet, skal revisor angive hvorvidt forretningsgangen har været betryggende. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges på først kommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§23.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.