

VEDTÆGTER

for

Fællesforeningen Højengran

§ 01 Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Fællesforeningen Højengran", med hjemsted i Frederikshavn Kommune. Foreningen er stiftet 1.8.1988 som "Ejerlejlighedsforeningen Højengran".

§ 02 Formål

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for de 3 ejerlejligheder i Ejendommen matr.nr. 286 b Skagen Markjorder, herefter kaldet "Ejendommen".

Jf. den tinglyste opdeling udgør de 3 ejerlejligheder:

1. Ejerlejlighedsforeningen Højengran, Gl. Skagen
2. Højengran Time Share (Foreningen af Time Share Ejere på Højengran)
3. Hadsten Bank (lejlighed 10)

§ 03 Medlemmer

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 3 ejerlejligheder i Ejendommen, repræsenteret ved bestyrelsen jf. § 14.

Medlemskab indtræder pr. overtagelsesdagen ved køb af en ejerlejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen ved salg af ejerlejligheden. Ved udtræden ophører den tidligere ejers medlemskab og de dertil hørende rettigheder, derunder krav på andel i foreningens formue.

§ 04 Fællesudgifter / medlemmernes bidrag

Foreningen skal sikre tilstrækkelig driftskapital til dækning af Ejendommens fællesudgifter.

Fællesudgifter skal omfatte de udgifter og omkostninger, som er forbundet med de i § 5 definerede Fællesfaciliteter og Fællesinstallationer, og fællesudgifterne fordeles i overensstemmelse med § 5.

Til dækning af Ejendommens fællesudgifter indbetaler medlemmerne et af bestyrelsen fastsat halvårligt beløb i forhold til de forventede årlige fællesudgifter. Indbetalingerne sker til Fællesforeningens bankkonto.

§ 05 Fællesfaciliteter / Fællesinstallationer

Fælles vedligeholdelse, renholdelse samt fornyelser, der foranstalles og betales af Fællesforeningen, for så vidt pligten hertil ikke påhviler de 3 ejerlejlighedsejere eller andre, omfatter følgende bestanddele:

1. Fællesarealer uden for bygningerne, f.eks. parkeringspladser, stier, gårdareal, legepladser, veje og fortove, beplantninger og grønne områder.
2. Installationer, der er fælles for flere ejerlejligheder så som fællesantenneanlæg, fælles rør og hovedledninger, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses individuelle forgreninger i de 3 ejerlejligheder.

Udgifts- og omkostningsfordeling

Fordelingen af udgifterne og omkostningerne til fællesfaciliteterne / fællesinstallationerne, jf. pkt. 1 og 2, fordeles mellem ejerlejlighedsejerne efter de gældende fordelingsregler jf. § 12

Disse udgifter og omkostninger skal omfatte fællesfaciliteternes / fællesinstallationernes vedligeholdelse, udskiftning, fornyelse og afskrivning, således at fællesfaciliteterne / fællesinstallationerne til enhver tid fremstår i vel vedligeholdt stand.

§ 06 Varme- og varmtvandsanlægget i Ejendommen

Vedligeholdelses- og fornyelsespligten vedrørende varme- og varmtvandsanlæg i de 3 ejerlejligheder er omfattet af disse ejeres indvendige vedligeholdelsespligt og er Fællesforeningen uvedkommende.

§ 07 El og vand

Der er i de 3 ejerlejligheder opsat selvstændige målere til registrering af forbruget af el og vand, og den enkelte ejerlejlighedsejer afregner forbruget heraf direkte over for forsyningsselskaberne.

§ 08 Udvendig og indvendig vedligeholdelse

A. Udvendig vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse af hver af de 3 ejerlejligheder påhviler alene ejeren af denne, og omfatter den udvendige side af ejerlejligheden, hvorved forstås den udvendige side af de flader, der afgrænser den enkelte ejerlejlighed mod fri luft, mod fællesarealer uden for bygningen, eller mod skel, dvs. murværk, tage, tagkonstruktioner, facader, vinduer, hoveddøre, udhæng, og i øvrigt alt ind til og med hver enkelt ejerlejligheds skel i henhold til dennes ejerlejlighedskort.

Udvendig vedligeholdelse, renholdelse, fornyelse, der alene har fysisk tilknytning eller brugsmæssig tilknytning til en enkelt ejerlejlighed, herunder adgangsveje, udenomsarealer og altaner knyttet til den enkelte ejerlejlighed, varetages og bekostes alene af ejeren af den pågældende ejerlejlighed jf. vedhæftet skitse.

Alle udvendige flader, herunder tage, facader, døre, vinduer m.v. skal stedse fremtræde ensartet i valget af materialer, farver, konstruktion, og det oprindelige valg af disses farver, konstruktion og materialer skal stedse bibeholdes, medmindre generalforsamlingen vedtager andet, dog med skyldig hensyntagen til gældende lokalplan.

B. Indvendig vedligeholdelse.

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, der er pligtig til stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse skal omfatte alt, hvad der forefindes inden for ejerlejlighedens område, og som ikke er omfattet af den fælles vedligeholdelse.

§ 09 Misligholdelse

Hvis en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, således at forsømmelsen vil være til gene for andre, kan de øvrige 2 ejerlejlighedsejere kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en rimelig frist. Efterkommes dette krav ikke, kan foreningen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i denne.

§10 Benyttelse

De 3 ejerlejlighedsejere er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til Fællesfaciliteterne på hensynsfuld og forsvarlig måde, og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter.

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at foretage ændringer af ejerlejlighedernes ydre, facader og gavlparterier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre uden bestyrelsens samtykke, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion må bevares uændret, jf. § 8.

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte skilte, radio- og TV-antennener, herunder paraboler, flagstænger eller lignende, uden bestyrelsens samtykke.

§ 11 Forandring af ejerlejligheden

Inden for rammerne af førnævnte § 10 må ejerlejlighedsejerne ændre, forbedre og modernisere deres bygninger, så længe dette ikke er til væsentlig gene for de 2 andre ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsejeren er forpligtet til at indhente bygningsmyndighedernes og de 2 ejerlejlighedsejeres tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet.

§ 12 Fordelingstal

Fordelingstallet på 63/37 er beregnet på basis af m² angivelserne i de tinglyste tillæg 1-4 til anmeldelse og fortegnelse over Ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

§ 13 Foreningens organer

Generalforsamlingen er Fællesforeningens øverste myndighed.

Generalforsamlingen afholdes på foreningens hjemsted eller på det sted, som bestyrelsen måtte bestemme.

Ordinær generalforsamling afholdes tidligst 2 måneder og senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb, og generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af kommende års budget samt revideret budget for indeværende år til godkendelse.
5. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling kan afholdes efter behov.

Bestyrelsen består af 4 medlemmer, hvoraf ejeren af ejerlejlighed nr. 1 er repræsenteret af 2 personer og ejerne af ejerlejlighed nr. 2 og 3 tilsammen er repræsenteret af 2 personer.

Bestyrelsen konstituerer sig selv og fastsætter egen forretningsorden.

Hvert medlem af bestyrelsen har én stemme på generalforsamlingen.
Der kan stemmes med fuldmagt.

På generalforsamlinger afgøres alle anliggender ved simpel stemmeflerhed.
Ændring af fordelingstallet samt beslutning om ændringer i benyttelsesret til Fællesfaciliteterne og omkostningsfordelingen vedrørende disse, jf. § 5, kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af Fællesforeningen.

Fællesforeningen tegnes af 3 af bestyrelsens 4 medlemmer, herunder tildeling af bankfuldmagt.

§ 14 Regnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 15 Voldgift

Enhver tvist, der måtte opstå mellem ejerlejlighedsejerne på grundlag af nærværende vedtægter, skal være unddraget de almindelige domstoles kompetence, og skal endeligt og bindende for parterne afgøres af en voldgiftsret bestående af 3 medlemmer, jf. lov nr. 181 af 24. maj 1972 om voldgift.

Hver af parterne udpeger ét medlem, og de to således udpegede vælger voldgiftsrettens formand, der skal have de for udnævnelsen til dommer nødvendige faglige kvalifikationer. Voldgiftsrettens afgørelse skal alene baseres på gældende dansk ret. Såfremt de to udpegede voldgiftsmænd ikke kan enes om valg af formand, udpeges denne af Præsidenten for Vestre Landsret, som selv kan påtage sig hvervet.

Vedtægten er ændret på bestyrelsesmøde 31.3.2010 og afløser vedtægten dateret 9.10.2007.

