

Ejerlav: Kolstrup
Matr. nr.: 21
Ejerlejlighederne: 1 – 10

Anmelder:

Judcia Advokaterne
Møllemærsk 29
6200 Aabenraa
Tlf. 73 12 11 00

J.nr. 41894 PK/eda

VEDTÆGTER
for
Ejerforeningen Elisabethsminde
Callesensgade 2, 4 og 6

VEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN ELISABETHSMINDE.

Prgf. 1. Indledning, formål, medlemsskab og hæftelse.

Nærværende vedtægt regulerer, med mindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. prgf. 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgifttsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom Elisabethsminde, der omfatter Callesensgade 2-4-6 i Aabenraa, og øvrige fælles anliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal, der er fastsat som følger:

Ejerlejlighed nr. 1 . . .	3.124 andele
Ejerlejlighed nr. 2 . . .	3.160 andele
Ejerlejlighed nr. 3x . . .	509 andele
Ejerlejlighed nr. 4 x . . .	389 andele
Ejerlejlighed nr. 5x . . .	343 andele
Ejerlejlighed nr. 6 . . .	509 andele
Ejerlejlighed nr. 7x . . .	1.014 andele
Ejerlejlighed nr. 8 . . .	343 andele
Ejerlejlighed nr. 9x . . .	509 andele
Ejerlejlighed nr. 10 . . .	100 andele
<u>Ialt</u>	<u>10.000 andele</u>

. Prgf. 2. Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser, kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter prgf. 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede, medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og for denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

. Prgf. 3. Ordinær generalforsamling.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Indkomne forslag, jf. prgf. 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand i lige år.
8. Valg af bestyrelsesmedlem.
9. Valg af suppleant til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

. Prgf. 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

. Prgf. 5. Ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes - udover de i prgf. 2, stk. 4 og prgf. 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

..... Prgf. 6. Stemmeret og fuldmagt.

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

..... Prgf. 7. Dirigent og referat.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Med almindelig stemmeflerhed kan det besluttes at overdrage dette hverv til formanden.

Stk. 2. Resultatet af forhandlingerne på generalforsamlingen indføres i en beslutningsprotokol. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i generalforsamlingen.

Prgf. 8. Bestyrelsens medlemmer.

Udover formanden, der vælges særskilt, består bestyrelsen af tre medlemmer, hvoraf det ene medlem samt en suppleant for denne udpeges af Aabenraa kommune som repræsentant for ejerlejlighed nr. 1, Callesensgade 2, og ejerlejlighed nr. 2, Callesensgade 6, som begge ejes af Aabenraa kommune. De to øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant for disse vælges af generalforsamlingen. Valgbar ved generalforsamlingens valg af formand, bestyrelsesmedlemmer samt suppleanten for disse er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. ~~Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2~~ år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejdet i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

. Prgf. 9. Bestyrelsens pligter.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelsen af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. prgf. 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag till fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. prgf.3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at forelægge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. De beslutninger, der træffes i et bestyrelsesmøde, indføres i en beslutningsprotokol. Ved mødets afslutning underskrives protokollen af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

. Prgf. 10. Administration. ++

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand af varetagelsen af ejendommens daglige drift, Endidere kan generalforsamlingen med tilslutning af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller

efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være revisor.

. Prgf. 11. Tegningsret.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Prgf. 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond).

Bestyrelsen eller mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, kan beslutte, at der til bestridelse af større vedligeholdelsesarbejder og forbedringer oprettes en Grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 30.000 kr., indtil opsparingen udgør ialt 300.000 kr. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutning om benyttelse af beløb fra grundfonden træffes på en generalforsamling.

. Prgf. 13. Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

. Prgf. 14. Årsregnskab.

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

. Prgf. 15. Vedligeholdelse.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fælles installationer..

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrætter, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, og egne dørelåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Vedligeholdelse af de til ejerlejlighederne hørende fællesarealer (trappeopgang, elevator og fælles kælderrum) påhviler ejerlejlighederne i de enkelte opgange. I overensstemmelse hermed betaler Aabenraa kommune disse udgifter for opgang Callesensgade nr. 2 og for opgang Callesensgade nr. 6.

Stk. 4. Fællesudgifterne for opgang Callesensgade nr. 4 - herunder udgifterne til trappelys og vandforbrug m.m. - fordeles således:
Lejlighederne nr. 4, 5 og 8 betaler hver 2/20 af udgifterne.
Lejlighederne nr. 3, 6 og 9 betaler hver 3/20 af udgifterne.
Lejlighed nr. 7 betaler 5/20 af udgifterne.
Dog fordeles udgifterne til rengøring af disse fællesrum med 1/7 til hver ejerlejlighed.
Sammen med det almindelige ejerbidrag, jfr. prgf. 9, indbetales hver måned et beløb til dækning af disse fællesudgifter.
Ejerforeningen fører særskilt regnskab for indtægter og udgifter, der vedrører opgang Callesensgade nr. 4.

Stk. 5. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt rimeligt omfang.

Stk. 6. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 7. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Prgf. 16. Husdyrhold.

Det er ikke tilladt at holde kæledyr (hunde, katte og krybdyr m.m.) i ejendommen Elisabethsminde.

Stk. 2. I forbindelse med indflytning kan bestyrelsen i ganske særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse. Dog kan der ikke gives tilladelse til nyanskaffelser.

. Prgf. 17. Udlejning.

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Stk. 2. Bestemmelsen i prgf. 17 er ikke gældende for lejligheder i Callesensgade nr. 2 og Callesensgade nr. 6.

Prgf. 18. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten).

Vedtægten tinglyses servitutstiftende i alle ejerlejligheder i ejendommen Elisabethsminde.

Stk. 2. Som sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter prgf. 15, tinglyses vedtægten pantstiftende med følgende beløb i de enkelte ejerlejligheder:

60.000 kr. i ejerlejlighed nr. 1,
60.000 kr. i ejerlejlighed nr. 2,
10.000 kr. i ejerlejlighed nr. 3,
7.000 kr. i ejerlejlighed nr. 4,
7.000 kr. i ejerlejlighed nr. 5,
10.000 kr. i ejerlejlighed nr. 6,
17.000 kr. i ejerlejlighed nr. 7,
7.000 kr. i ejerlejlighed nr. 8,
10.000 kr. i ejerlejlighed nr. 9 og
1.000 kr. i ejerlejlighed nr. 10.

Tinglysning af denne panteret skal senest finde sted i forbindelse med, at en ejerlejlighed - efter vedtægtens ikrafttræden skifter ejer.

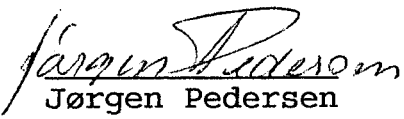
Stk. 3. Panteretten efter stk. 2 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

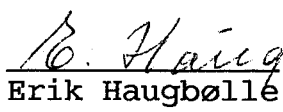
Prgf. 19. Ikrafttræden.

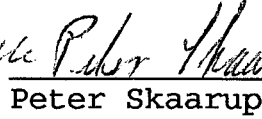
Denne vedtægt, der er godkendt af ejerforeningens ordinære generalforsamling den 7. maj 2007 og af den ekstraordinære generalforsamling den 15. juni 2007, har virkning fra sidstnævnte dato.

Aabenraa, den 3. september 2007.


Bjarne Mogensén,
formand


Jørgen Pedersen


Erik Haugbølle


Peter Skaarup