

G-616

kr. 1.400,-

STEMPELMÆRKE

Matr. nr. 6M, Helsing by, Helsing
Ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10 og 11



Anmelder:
Preben Bertelsen
Fr. Leyels Vej 21
3070 Snekkersten

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen BADSTUEN Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsing

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Badstuen, Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsing".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Helsing kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. 6 M, Helsing by, beliggende Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsing, og varetage medlemmernes fælles interesser, herunder sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens administration, kapitalforhold og lejlighedernes prioritering:

§ 4.

Til dækning af fællesudgifterne herunder varmeudgifterne betaler medlemmene en ydelse i forhold til deres fordelingstal. Ydelsen fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Den ordinære ydelser (fællesudgift og aconto varmebidrag) og ydelsen til grundfonden erlægges månedsvis forud. Er ydelsen ikke indbetalt senest 8 dage efter forfaldsdato, skal bestyrelsen tilsende restanten en skriftlig henstilling om at berigtige gælden inden 7 dage. Restanten afkræves da et gebyr på kr. 100,00.

Efterkommes denne henstilling ikke, skal restancen overgives til inkasso med alle dermed følgende omkostninger, herunder procesrente, og det pågældende medlems stemmeret er suspenderet, indtil restancen er tilgået foreningen.

I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Ekstraordinære bidrag skal afkræves med et passende varsel. Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev på kr. 20.000,00, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Ejerpantebrevet skal snarest muligt have første prioritet.

Generalforsamlingen har ret til med passende mellemrum at justere størrelsen på ejerpantebrevet, således at det mindst svarer til 1 års fællesudgifter, bidrag til grundfond og varmebidrag. Ejerpantebrevet håndpantesættes til foreningen. Ejerlejlighedsforeningen er bemyndiget til at give påtegninger, dog ikke påtegninger, der forringer foreningens forhold overfor ejeren.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator honorar fastsættes i overensstemmelse med de til enhver tid værende takster for administration af fast ejendom.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af bestyrelsen eller af en af denne antagen administrator. Administrator kan opsiges med 6 måneders skriftlig varsel, ligesom administrator selv med 6 måneders varsel kan opsiges administrationsforholdet. Skulle der ske grov misligholdelse fra den ene af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse- og bogholderi.

Bestyrelsen er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelsen af medlemmernes lejligheder, ligesom man kan skaffe sig adgang for at udføre reparationer og lignende.

Foreningens medlemmer.

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder af matr. nr. 6 M, Helsing by.

Ejere af ejerlejligheder har pligt til at være medlem; pligten indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om dette er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den ny ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende restanmærkninger. Den tidligere ejers forpligtelser ophører dog først, når enhver restance er berigtiget. Køber hæfter for den tidligere ejers eventuelle restancer.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i henhold til de tinglyste fordelingsstal.

Vedligeholdelse og husorden.

§ 7.

Udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger herom. Sædvanlige vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes af bestyrelsen, jf. § 19.

De nedenfor nævnte arbejder er fællesudgifter:

A. Maler:

1. Udvendig maling af mur, træværk og altaner.
2. Maling af trapperum og andre fællesarealer.

B. Murer:

1. Reparation af mure, tag, altaner og reparationer i fællesrum.

C. Tømrer- og snedkerarbejde:

1. Tømrer- og snedkerarbejde på den udvendige side af vinduer og døre til fællesarealer. Endvidere alt tømrer- og snedkerarbejde i fællesrum.

- #### D.
1. VVS-arbejde på varmeanlæg, herunder radiatorer, rør og ventiler som termostater i lejligheder.
 2. VVS-reparationer af koldt- og varmtvandsledninger indtil T-stykket samt fællesledninger til flere lejligheder og gasrør til måler.
 3. Rensning af faldstamme og grenrør, men ikke af vandlås i lejlighederne.
 4. Reparationer af ventilationsrør.

E. El-arbejde:

1. Fælles el-ledninger frem til måletavlen samt fælles ringeanlæg ind til trykknop ved lejligheder. Endvidere alle el-reparationer i fællesrum.
Fællesantenneanlæg.

Fællesarealer og adgangsarealer, som kun benyttes af lejlighederne fordeles efter forholdstal.

I øvrigt er alle reparationer og vedligeholdelsesarbejder på fællesarealer udendørs som indendørs, som ikke er nævnt ovenfor, fællesudgifter. Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer.

§ 8.

Hvis en lejligheds groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere eller til skade for ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en af bestyrelsen fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 9.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget af generalforsamlingen gælder de i standardlejekontrakternes fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget af generalforsamlingen gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler for husorden.

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af træværk eller lade opsætte skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens samtykke.

Misligholdelse:

§ 10.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller i opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejereren, uopholdelig skal fraflytte lejligheden eller butikken. Efterkommer vedkommende ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelsen ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæg af rettsag mod den pågældende.

Fordelingstal:

§11.

Ejendommen er endeligt opdelt i 11 ejerlejligheder iht. tinglyst "Endelig anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder" den 08.08. 1990 i retten i Helsingør

Ejerlejlighedernes fordelingstal er som følger:

Nr.	Beliggende:	Benyttelse	Areal m ²	Fordelingstal
1	Frederiksborgvej 5	Erhverv	280	17/100
2	Badstuevej 1, 1.tv.	Beboelse	56	4/100

3	Frederiksborgvej 7	Erhverv	608	38/100
4	Badstuevej 1, 1.th.	Beboelse	56	4/100
5	Badstuevej 3, 1.tv.	Beboelse	110	8/100
6	Badstuevej 3, 1.mf.	Beboelse	85	6/100
7	Badstuevej 3, 1.th.	Beboelse	94	6/100
8	Badstuevej 5, 1.tv.	Beboelse	61	4/100
9	Badstuevej 5, 1.th.	Beboelse	64	4/100
10	Badstuevej 5, 2.tv.	Beboelse	70	5/100
11	Badstuevej 5, 2.th.	Beboelse	61	4/100
Fælles trappe & gangareal, kælderrum og Sikringsrum			<u>241</u>	
Ejerlejligheder og fællesrum i alt			1.786	100/100

Regnskab og revision:

§ 12.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet udfærdiges af bestyrelsen eller af administrator. Foreningen udnævner en revisor til at revidere foreningens regnskab, der forsynet med revisors underskrift skal være fremlagt til medlemmerne til eftersyn 14 dagen inden den ordinære generalforsamling. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende, og revisor har adgang til at efterse alle bilag, regnskabsbøger og beholdninger samt fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres om fornødent en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning og revision af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende. Hver gang indførelsen i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Generalforsamlingen:

§ 13.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, administrator og revisor. Kun medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer. Et medlem kan lade sig repræsentere ved skriftlig fuldmagt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflerhed. Foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af dele af disse eller om vedtægtsændringer kan dog kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne altan stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kande forslag, som har været behandlet på første generalforsamling vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 14.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår.
3. Regnskab med påtegning af revisor.
4. Valg af bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
7. Eventuelt.

§ 15.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil; når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 16.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremsendes i sin fulde ordlyd sammen med indkaldelsen.

§ 17.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få emnet behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingens afholdelse.

§ 18.

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

Bestyrelsen:

§ 19.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Valgbare til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig med formand og næstformand.

§ 20.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender og kan som anført i § 4 antage en administrator. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, sædvanlig vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses påkrævet.

Øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder kan kun iværksættes i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de afkrævede bidrag til fællesudgifter, grundfond og varmebidrag.

§ 21.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer af bestyrelsen er til stede.

Beslutning træffes af de mødende ved simpel stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingen. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 22.

Ejerforeningen tegnes i ethvert forhold af 2 medlemmer af bestyrelsen i forening.

§ 23.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje den. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

Grundfond:

§ 24

Generalforsamlingen kan i overensstemmelse med reglerne i § 12 stk. 4 og 5 beslutte at oprette en grundfond, hvis midler anvendes til større vedligeholdelsesarbejder. Generalforsamlingen fastsætter med almindelig stemmeflerhed størrelsen af den årlige betaling til grundfonden og bestemmer anvendelse af fondens midler.

§ 25

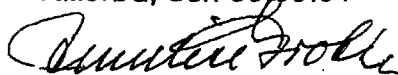
Som administrator for ejerforeningen, og dermed til varetægelse af de første opkrævninger vedrørende fællesudgifter etc. I forbindelse med overgang fra anlæg til drift, udpeges en administrator. Administrationshonoraret fastsættes i overensstemmelse med det niveau, som godkendes af huslejenævnet.

§ 26.

Nuværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. 6 M, Helsingør by, Badstuevej 1-5, Helsingør, ejerlejlighederne 1-11, med påtaleret for såvel ejerlejlighedsforeningen, som de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Hillerød, den 30.09.01



Annelise Groth
dirigent

Ovenstående tiltrædes af bestyrelsen:

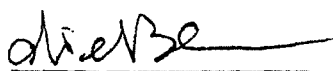
Dato:

25/11

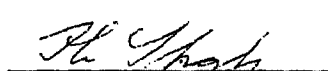
Dato:

19/11

Dato:



Niels Blom



Ib Skals



Hans Henrik Mortensen

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* *** ***

Retten i Helsinge

Tinglysningsafdelingen

Nol. dbg.

Side: 9

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 6 M Ejerlejl. 1, Helsinge By, Helsinge, *jfr 2-11. smst.*

Dagbogsdato: 17.10.2001

Dagbogsnr. : 23106 - 23116.

Afvist fra tingbogen den 29.10.2001 da underskriveren ikke ses at kunne tegne Ejerforeningen Badstuen, jfr vedtægternes § 22 samt pga manglende angivelse af ejerlejlighedsnumre i § 26.

Retten i Helsinge den 29.10.2001


Jette Berg

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Helsinge

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:

G 616

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 M Hovedejd, Helsinge By, Helsinge

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 28.11.2001 under nr. 26974

Senest ændret den : 28.11.2001 under nr. 26974

Lyst på matr. nr. 6M Hovedejd, Helsinge By, Helsinge samt på matr. nr.

6M Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 1 - 11.

Generalforsamlingsreferat forevist.

Retten i Helsinge den 03.12.2001

Jette Berg