

*Sammenskriv af oprindelige vedtægter dateret den 21. september 1971 og senere
Ændringer dateret den 15. september 1992
uden ansvar for gengivelsen heraf*

VEDTÆGTER

For Ejerlejlighedsforeningen

ROLIGHEDSVEJ 12, 3000 HELSINGØR

1.

Genstand:

Ejendommen er opdelt i 35 ejerlejligheder og 8 garager, angivet med numrene 1-35 og 36-43, på den overfor Dommeren anmeldte fortegnelse, og på det af landinspektør Ib E. Nielsen, attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

2.

Medlemmer:

Foreningen består af samtlige indehavere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom, som tvungne medlemmer.

3.

Formål:

Foreningens formål er at administrere medlemmernes fælles forpligtelser og rettigheder, herunder al udvendig vedligeholdelse af bygning, gård- og haveanlæg, renholdelse af trapper, gange, gårde, (ulæstligt)pladser, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), drift af varme og varmtvandsanlæg, belysning på trapper, gange og pladser, alle afgifter, herunder skatter, der ikke direkte pålignes de enkelte medlemmer. Videre påhviler det foreningen at administrere fornyelser af tekniske anlæg og andet, idet omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

4.

Generalforsamling:

Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, eller som salg af væsentlige dele af disse, eller om ændringer i denne vedtægt, kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede, såvel efter antal, som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst $\frac{2}{3}$ af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage og på denne kan forslaget vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

5.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen på denne skal omfatte følgende punkter:

- a. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år, og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
- b. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
- c. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- d. Valg af suppleanter.
- e. Valg af revisor, og suppleant for denne.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et afgivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

6.

Indkaldelse til medlemmerne til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen med 8 dages varsel samt opslag i ejendommen med angivelse af dagsorden.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

Begæres indkaldelse i henhold til § 5, stk. 2, andet led, udsendes denne senest 8 dage efter begæringens modtagelse, med et varsel på højst 14 dage.

7.

Ethvert medlem har ret til at få angivet emne behandlet på generalforsamlingen, når bestyrelsen har modtaget indkaldelse herom senest 8 dage inden generalforsamlingens afholdelse med angivelse af emnet. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indsendt senest 15. februar.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

8.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

9.

Bestyrelsen.

Indtil videre består bestyrelsen af en af de nuværende ejere udpeget repræsentant.

Denne midlertidige bestyrelse fungerer indtil første ordinære generalforsamling i marts eller april 1972. Den midlertidige bestyrelse kan forpligte foreningen ved stifterens underskrift alene. Bestyrelsen vælges i øvrigt af generalforsamlingen, første gang som anført på den ordinære generalforsamling i marts eller april 1972. Den består af en formand, der vælges særskilt, samt 2 medlemmer.

Hvert andet år afdrager formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afdrager en hvert år. Afdragsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning, og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Generalforsamlingen bestemmer antallet af og rækkefølgen for suppleanter.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, fungerer resten af bestyrelsen, såfremt denne består af mindst 2, indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen deler selv arbejdet mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med valg af formand.

10.

Generalforsamlingen kan tillægges bestyrelsens medlemmer vederlag for hvervets udførelse.

11.

Administration.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender, og skal som sådan drage omsorg for, at ejendommen administreres i overensstemmelse med formålsparagraffen i nærværende vedtægt.

I det omfang, der ikke på generalforsamlingen måtte være truffet beslutning herom, fastsætter bestyrelsen størrelsen af de bidrag, de enkelte ejere skal betale til fælles udgifter, ligesom bestyrelsen fastsætter betalingsterminerne.

Til at forestå den daglige administration, kan bestyrelsen antage en administrator.

12.

Tegningsret.

Ejerlejlighedsforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et medlem af bestyrelsen, jfr. herved dog § 9, stk. 1.

13.

Grundfond.

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes et grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med $\frac{1}{2}\%$ af ejendomsværdien af de respektive ejerlejligheder, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi. Stifteren af ejerlejlighedsforeningen er ikke pligtig at bidrage for så vidt angår de ejerlejligheder stifteren har ejendomsret til.

14. Årsregnskab.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Regnskabet udarbejdes af revisor på grundlag af det hos administrator førte bogholderi.

14 a.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte solgte ejerlejlighed påhviler ejeren af denne. Ved indvendig vedligeholdelse forstås ikke alene tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledning og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

14 b.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller hvis forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve den nødvendige vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Efterkommes dette krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pantebrev i henhold til nærværende vedtægter.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i dettes lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Indtil andet vedtages gælder de i standardkontrakterne fastsatte regler som husorden.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer af farverne på ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduernes træværk uden bestyrelsens samtykke.

Den enkelte lejligheds karakter som beboelse må ikke ændres uden bestyrelsens samtykke.

14 c.

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold som i henhold til lejelovgivningen berettiget udlejer til at hæve lejemålet, herunder såfremt et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag senest 8 dage efter forfaldstid, kan generalforsamlingen om fornødent bestemme, at medlemmet skal fraflytte lejligheden med et nærmere angivet varsel jf. ejerlejlighedslovens § 8.

15.

Bestemmelser om ejernes rettigheder, pligter og pant.

Hver ejerlejlighed anses i overensstemmelse med loven om ejerlejligheder, som en selvstændig fast ejendom, således at ejeren frit kan sælge, pantsætte og i øvrigt som ejer råde over lejligheden, der ved hans død falder i arv efter reglerne herom. Lejligheden må dog ikke uden bestyrelsens samtykke anvendes til erhverv. Det er ikke ejerne tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere eller knallerter på ejendommens areal, udenfor de arealer, der specielt af bestyrelsen måtte være anvist hertil.

Det er ikke tilladt den enkelte ejer at foretage ændring af bygningens udvendige farver.

Til sikkerhed for medlemmernes forpligtelser overfor foreningen, begæres nærværende vedtægt lyst pantstiftende på hver af ejerlejlighederne nr. 1-35 for et beløb svarende til 5% af den til enhver tid sidst foretagne vurdering til ejendomsskyld for ejerlejligheden, dog min. kr. 12.000,00 og på hver af ejerlejlighederne (garager) nr. 36-43 for hver kr. 1.000,00.

Pantsætningen respekterer offentlige midler, sparekassemidler og lån i Byggeriets Realkreditfond samt pantebreve, der udstedes til I/S Wilanco.

Køberen/køberne af en ejerlejlighed hæfter personligt for de ejerlejligheden påhvilende restancer til ejerforeningen. Denne regel gælder dog ikke, såfremt ejerlejligheden er erhvervet ved tvangsauktion.

16.

Nærværende vedtægt vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 40 aø Helsingør købstads markjorder, ligesom den noteres pantstiftende på hvert enkelt ejerlejligheds blad i tingbogen for kr. 2.000,00 og på hver ejerlejlighed (garager) for kr. 1.000,00.

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og panthæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen. Vedtægterne respekterer alle lån af offentlige midler og sparekassemidler, samt lån i Byggeriets Realkreditfond.

Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen Rolighedsvej 12.