

Ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen "Vesterhøj" Cvr. Nr. 30 96 77 47
Torsdag d. 15. november 2018, kl. 18.00 på adressen: Dansk Revision, Smedevej 33, DK-6710 Esbjerg V.

Referat.

Tirsdag den 19. november 2018

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 15. november 2018 kl. 17.30 på adressen Dansk Revision, Smedevej 33, DK-6710 Esbjerg V

Til stede var:

Lone Jepsen
Mai Kirketerp Madsen
J. Hald Nielsen

Andre: Dansk Revision, revisor Ole Lauridsen

Afbud: Kim Franch

Valg af dirigent: Ole Lauridsen

Vedtægterne blev enstemmig vedtaget, dog med en uddybende ændring jfr. vedhæftede bilag dateret 19. november 2018.

Mere end 2/3 af de stemmeberettigede var fremmødt.

Mødet slut: KL. 18.30

Esbjerg den

Ole Lauridsen/ dirigent: _____

Formand for bestyrelsen: J. Hald Nielsen _____

Bestyrelsesmedlem: Kim Franch _____

Bestyrelsesmedlem: Mai Kirketerp Madsen _____

TEAM FAST EJENDOM

Hedemarken 23
DK 7200 Grindsted

Tlf. +45 76 10 00 88
mail@penta.dk
sikkermail@penta.dk
CVR-nr. 25 57 52 88
Sag nr. 79026-LSJ

Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj

1.

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj".

Foreningen, der har hjemsted i Esbjerg Kommune, har som formål at administrere de på ejendommen matr. nr. 2 eq Spangsbjerg, Esbjerg Jorder opførte lejligheds fælles rettigheder og forpligtelser og i øvrigt varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

2.

MEDLEMSKAB

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af bebyggelsens ejerlejligheder. Medlemskabet der er pligtigt, indtræder ved overdragelse af en ejerlejlighed og bindende aftale er indgået mellem køber og sælger. Det udtrædende medlem er først frigjort for sine forpligtelser overfor foreningen, når meddelelse om overdragelsen er sket til foreningens administrator eller bestyrelse. Når en sådan meddelelse er sket, hæfter kun det nye medlem for a'conto ydelser til ejerlejlighedsforeningen, herunder a'conto varme, der forfalder efter den i købsaftalen fastsatte overtagelsesdag.

For så vidt angår efter- eller tilbagebetaling i henhold til det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab deles denne mellem det indtrædende og udtrædende medlem med overtagelsesdagen som skæringsdag, således at den pågældende hæfter personligt for det eventuelle tilsvær, der påhviler ham i henhold hertil.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter dog tillige i forhold til foreningen for forpligtelser, der er opstået i en tidligere ejers tid. Andre aftaler mellem overdrager og erhverver, er foreningen uvedkommende.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk.

Ejerlejlighedernes indehavere kan frit sælge eller pantsætte ejerlejlighederne.

3.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed.

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

4.

STEMMERET

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal, idet hver lejlighed har én stemme.

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændringer i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i perioden 1. marts til 1. maj. Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

5.

DAGSORDEN

Dagsordenen skal omfatte:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor.
6. Valg af administrator.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

6.

ADMINISTRATOR

På den årlige generalforsamling vælges en administrationskyndig til at varetage administration af den samlede ejendoms drift. Foreningen betaler til administrator et honorar svarende til det sædvanlige administrationshonorar for en ejerlejlighedsforening af den pågældende størrelse, hvor samtlige lejligheder enkeltvis er solgt.

Administrator er berettiget til at beregne sig et passende gebyr af det indtrædende medlem for notering af ejerskiftet. Det indtrædende medlem kan indenfor gebyret forlange sædvanlige oplysninger om foreningens økonomiske og juridiske forhold.

7.

INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen kan ske ved, at bestyrelsen omdeler en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. 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. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæringen om at få dette behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar for bestyrelsen.

På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på indkaldelsen, med mindre samtlige medlemmer er til stede og godkender, at emnet behandles.

Stemmeretten kan udøves af et medlem, dets ægtefælle/samlever eller anden myndig person af husstanden, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

8.

PROTOKOL

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

9.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand. Bestyrelsen afgår hvert år. Desuden vælges en suppleant. Genvalg kan finde sted.

Valgbare som bestyrelsesmedlemmer og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Ejerlejlighedsforeningens medlemmer bidrager til foreningens udgifter efter fordelingstal.

Betalinger til og fra ejerlejlighedsforeningen skal i videst muligt omfang foregå over PBC.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse.

Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån hertil.

Foreningens midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

10.

REVISION

Ejerlejlighedsforeningens regnskab udarbejdes af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Regnskabet skal ikke revideres.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

11.

VEDLIGEHODELSE M.V.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler ejerlejlighedsejerne, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger.

De 25 lejligheder der er tilknyttet Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen med adresserne Højvangshaven 77, 1. tv., 79, 81, 83 1. tv., 83 1. th., 85, 87 st., 87 1., 93 1. tv., 93 1. th., 97, 99 1. tv., 99 1. th., 107, 109 1. tv., 109 1. th., 111, 113, 115 1. tv., 117, 119 1., 125 1. tv., 125 1. th., 127 og 131 1. th. forestår i fællesskab selv vedligeholdelse og udskiftning af boligernes vinduer, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

Øvrige 11 ejerlejlighedsejere med adresser Højvangshaven 75, 77 1. th., 91, 95, 101, 115 1. th., 119 st., 123, 129, 131 1. tv. og 133, forestår i fællesskab selv vedligeholdelse og udskiftning af boligens vinduer, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

Vinduerne holdes i farve hvid ral 9010.

Ejerlejlighedernes vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Beboerne i stueetagen skal selv på normal vis ren- og vedligeholde sin have og hæk fra evt. skel til stiareal, herunder også stiareal fra fordør til fællessti.

Beboerne på 1. sal renholder selv parvis den udvendige trappe.

Øvrige udenoms- og fællesarealer, herunder bl.a. kælder, cykelskure, fællesarealer, fælles stier og parkeringspladser ren- og vedligeholdes af ejerlejlighedsforeningen.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler ejerlejlighedsforeningen.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

12.

ORDENSREGLER FOR EJERLEJLIGHEDENS BENYTTTELSE

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, må efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder standardlejekontraktens fastsatte regler om husorden.

Et medlem har dog altid ret til at holde max. 1 stk. husdyr, som f.eks. hund eller kat, indenfor ejerlejlighedsforeningens område skal husdyret altid føres i snor.

Såfremt beboerne i væsentlig grad er til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, så som ved støjende adfærd, ved ilde lugt fra lejligheden eller på tilsvarende måde, kan ejerlejlighedsforeningen på de forulempedes vegne pålægge de ansvarlige at drage omsorg for, at generne ophører, og ejerlejlighedsforeningen kan på foreningens regning indbringe sagen for domstolene.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1 – 36 alle af matr. nr. 2 eq Spangsbjerg, Esbjerg Jorder.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen ved dennes til enhver tid værende bestyrelse.

Således vedtaget på generalforsamling den 15/11 - 2018

J. Hald Nielsen
