

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 to ejerforeninger på matriklen Matr.nr. 286 b Skagen Markjorder, herefter kaldet "Matriklen".

De to ejerforeninger er:

1. Ejerlejlighedsforeningen Højengran, Gl. Skagen – Flagbakkevej 26 9990 Skagen
2. Højengran Time Share (Foreningen af Time Share Ejere) Flagbakkevej 28 9990 Skagen

§ 03 Medlemmer

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de to enheder på Matriklen, repræsenteret ved ejerforeningernes (i det følgende kaldet foreningernes eller enhedernes) to bestyrelser jævnfør § 13.

Ved udtræden og dermed opløsning af Fællesforeningen fordeles evt. formue/andre værdier efter fordelings-tallene jævnfør § 12.

§ 04 Fællesudgifter

Foreningen skal sikre tilstrækkelig driftskapital til dækning af Matriklens fællesudgifter, derfor fordeles de udgifter og omkostninger, som er forbundet med de i § 5 definerede fællesfaciliteter og fællesinstallationer til betaling straks jævnfør fordelingstallene anført i § 12.

De to medlemmers kasserer eller forretningsfører sikrer betaling af afholdte fællesudgifter jævnfør ovenstående.

§ 05 Fællesfaciliteter/Fællesinstallationer

Fælles vedligeholdelse, renholdelse samt fornyelser, foranstaltet og betales af Fællesforeningen - for så vidt pligten hertil ikke påhviler de 2 foreninger eller andre.

Fællesforeningens skal sikre vedligehold som beskrevet i 1. og 2. så fællesfaciliteterne/fællesinstallationerne til enhver tid fremstår i vedligehold stand

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

§ 06 Varme- og varmtvandsanlægget i Ejendommen

Vedligeholdelses- og fornyelsespligten vedrørende varme- og varmtvandsanlæg i de 2 foreninger/enheder er omfattet af disse ejeres indvendige vedligeholdelsespligt og er Fællesforeningen uvedkommende.

§ 07 El og vand

Der er i de 2 enheder opsat selvstændige målere til registrering af forbruget af el og vand, og den enkelte forening afregner forbruget heraf direkte over for forsyningsselskaberne.

§ 08 Udvendig og indvendig vedligeholdelse

A. Udvendig vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse af hver af de 2 enheder påhviler alene ejeren af denne, og omfatter den udvendige side af enheden, hvorved forstås den udvendige side af de flader, der afgrænser den enkelte enhed 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 enheds skel i henhold til dennes kort.

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 enhed 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 disse farver, konstruktion og materialer skal stedse bibeholdes, medmindre fællesforeningens bestyrelse vedtager andet, dog med skyldig hensyntagen til gældende lokalplan.

B. Indvendig vedligeholdelse.

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte enhedsejer, der er pligtig til stedse at sørge for, at enheden 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 enhedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, således at forsømmelsen vil være til gene for andre, kan den anden enhedsejer kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en rimelig frist.

§10 Benyttelse

De 2 ejere 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 forening at foretage ændringer af ejerlejlighedernes ydre, facader og gavlparter, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre uden bestyrelsens samtykke, ligesom de oprindelige farvetoner og den oprindelige konstruktion må bevares uændret, jf. § 8.

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

§ 11 Forandring af ejerlejligheden

Inden for rammerne af førnævnte § 10 må foreningerne ændre, forbedre og modernisere deres bygninger, så længe dette ikke er til væsentlig gene for den anden ejerlejlighedsejer.

Foreningerne er forpligtet til at indhente bygningsmyndighedernes og den anden forenings/enheds 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 1-5 til anmeldelse og fortegnelse over Ejendommens opdeling i to enheder.

§ 13 Foreningens organer

Bestyrelsen består af 4 medlemmer, hvoraf ejeren af enhed nr. 1 er repræsenteret af 2 personer og ejeren af enhed nr. 2 er repræsenteret af 2 personer.

Bestyrelsen konstituerer sig selv og fastsætter egen evt. forretningsorden. Hvert medlem af bestyrelsen har én stemme - Der kan stemmes med fuldmagt. På bestyrelsesmøder 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 de to til enhver tid siddende formænd for medlemsforeningerne

§ 14 Tvist

Enhver tvist, der måtte opstå mellem foreningerne på grundlag af nærværende vedtægter, afgøres hvis ikke muligt på andre måder juridisk.

Nærværende vedtægt som er ændret på møde i fællesforeningens bestyrelse ved fmd. for TS Carsten Kjær og fmd. for ejerforeningen Højengran Frank Reeckmann den 9. oktober 2020 er godkendt af Ejerforeningen Højengrans og Time Share Højengrans bestyrelser november 2020 afløser vedtægten dateret 9.10.2007 med ændringer 31.3.2010.

Vedtægtsændringen er verificeret elektronisk onsdag den 18. november 2020

fmd. for Højengran TS Carsten Kjær

fmd. for ejerforeningen Højengran Frank Reeckmann.

