

**Vedtagter for Fællesudvalget for
Krondevet, Ellekildehave, Andelsboligforeningen Ellekildehave I,
Andelsboligforeningen Ellekildehave II under stiftelse og Vestarealet.**

**§ 1.
Medlemmer**

1. Pligtige medlemmer af Fællesudvalget er alle beboergrupper på mindst 10 husstande, institutioner, forretninger eller ejere af ubebyggede grunde, der er udlagt til beboelsesområde for mindst 10 husstande indenfor område 4.4. i Byplanramme for Helsingør Kommune.

2. Lokalplan 4.4. af 7. maj 1979 samt senere lokalplaner 4.11 og 4.16 af hhv. 7. maj 1984 og 15. januar 1990 omfatter ved etableringen af fællesudvalget følgende:

Ejerboligbebyggelsen Krondevet - matr. nr. 12 df og 12 q m.f. af Ellekildehave By - Hellebæk.

Varmecentralen, Omgangen 1 - matr. nr. 12 de Skibstrup By, Hellebæk

Almennyttig boligbebyggelse - Omgangen og Broloftet - matr. nr. 3 at, 3 gv, 3 gx Stenstrup Overdrev, Hellebæk.

Fællesarealet - matr. nr. 12 a Ellekilde by, Hellebæk.

Vestarealet, ubebygget grund, udlagt til boligformål m.v. - matr. nr. 1 k, 4 a, Ellekilde By, Hellebæk og 2 c, 1 o og 1 p Skibstrup By, Hellebæk.

Andelsboligforeningen Ellekildehave I, del af matr.nr. 2 æ Skibstrup By, Hellebæk.

Andelsboligforeningen Ellekildehave II under stiftelse ved J.N. Byggeentreprise A/S, del af matr.nr. 2 æ Skibstrup By, Hellebæk.

3. Medlemmer af Fællesudvalget er ved etableringen:

- Grundejerforeningen Krondevet
- Afdeling 31, Ellekildehave v/Helsingør Boligselskab
- Vestarealet v/Højgaard & Schultz A/S.
- Andelsboligforeningen Ellekildehave I.
- J.N. Byggeentreprise A/S på vegne Andelsboligforeningen Ellekildehave II under stiftelse.

4. Som yderligere medlemmer, hvis status da aftales ved optagelsen, kan optages andre beboere eller beboerrepræsentationer, som har pligt til eller en rimelig og naturlig interesse i at deltage i et eller flere af Fællesudvalgets virkeområder.

§ 2.
Formål.

1. Fællesudvalget er en forening, hvis formål er at eje, vedligeholde og administrere den på matr. 12 de Skibstrup By beliggende fælles varmecentral, det til bebyggelserne hørende fælles antenneanlæg, de til bebyggelserne hørende fællesarealer, herunder fælles veje og stier, som ifølge lokalplan 4.4 og deklaration tinglyst 18. december 1981 skal overdrages til Fællesudvalget.
2. Medlemmerne er pligtige til at aftage varme til primær opvarmning og varmtvandsforsyning fra varmecentralen og at tilslutte sig udvalgets Fællesantenneanlæg.

§ 3.
Ledelse.

1. Fællesudvalget ledes af en bestyrelse, bestående af 2 repræsentanter for hvert af medlemmerne.
2. Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand.
3. Bestyrelsen skal stedse forsøge at opnå enighed om alle beslutninger. Kan sådan enighed ikke opnås, træffes afgørelser efter afstemning mellem medlemmerne, som da har hver 2 stemmer.
4. Videregående beslutninger eller dispositioner af økonomisk eller driftteknisk betydning, jfr. punkt 5, kræver dog altid enstemmighed, ligesom beslutning om ansættelse eller afskedigelse af varmemester, indkøb af maskiner og udvidelse eller indskrænkning af fælles anlæg kræver enstemmighed.
5. En beslutning eller disposition anses at være af videregående økonomisk eller driftteknisk betydning, hvis den udløser omkostninger på mere end 10% af det kommende års budgetterede brændelsesforbrug, (ved udbygning af Vestarealet medregnes det budgetterede brændelsesforbrug hertil) eller hvis den vedrører ændring af fyringsmidler eller af fremførings- eller afregningsmetode for varme.

§ 4.
Tegningsret.

1. Fællesudvalget forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer.
2. Bestyrelsen skal være berettiget til at udpege en administrator og meddele fuldmagt til denne.
3. Den samlede bestyrelse af Fællesudvalget er bemyndiget til at begære den i §5, stk. 6 fastsatte pantsikkerhed helt eller delvis aflyst.

§ 5.
Udgiftsfordeling.

1. Udgifterne til varmecentralens og de øvrige fællesaktiviteters drift betales af brugerne ved løbende a'contobetaling, beregnet ud fra et af bestyrelsen udarbejdet budget. A'contobetalingerne erlægges kvartalsvis forud.
2. Der skelnes mellem faste og variable udgifter.
3. Ved variable udgifter forstås sådanne udgifter som følger af mængden af den leverede varme, f.eks. brændstof og elektricitet. De variable udgifter fordeles efter forbrug.
4. Faste udgifter er f.eks. ejendomsskatter, prioritetsydelse, lønninger og vedligeholdelse af bygninger, forsyningsledninger, fællesarealer og installationer, herunder fællesantenneanlægget.

Endvidere skal i budget og årsregnskab foretages en passende henlæggelse til fornyelse af bygninger og tekniske anlæg og installationer. I mangel af enighed om henlæggelsens størrelse fastsættes denne i overensstemmelse med Boligstyrelsens retningslinier.

5. De faste udgifter fordeles efter antallet af tilsluttede og forventet tilsluttede beboelser, og for så vidt angår institutioner, forretninger eller andre erhvervsenheder efter andele, idet sidstnævnte enheder - uanset størrelse og forbrug - altid betaler mindst en andel svarende til en gennemsnitsbolig. Er forbruget større, end hvad der svarer hertil, forhøjes andelen af de faste udgifter tilsvarende.

Idet alle anlæg er dimensionerede efter en forventet yderligere tilslutning på 170 beboelser på Vestarealet, deltager Vestarealet i de faste udgifter med en andel svarende hertil. Krondrevets andel i de faste udgifter udgør 93/440, Ellekildehaves andel udgør 139/440, Vestarealets andel udgør 170/440, Andelsboligforeningen Ellekildehave I's andel udgør 18/440 og Andelsboligforeningen Ellekildehave II under stiftelse v/J.N. Byggeentreprise A/S's andel udgør 20/440.

I det omfang et areal forbliver ubebygget, deltager den ubebyggede del af arealet kun med 50% af det efter ovennævnte fordelingstal beregnede beløb, mens den anden halvdel fordeles på de øvrige medlemmer.

Udgifter vedrørende antenneanlægget, herunder antenneleje og service, P. & T. gebyr, almindelig vedligeholdelse og henlæggelse til fornyelse af anlægget fordeles dog i forhold til antallet af tilslutninger hos hvert enkelt medlem. Copy-Dan afgift opkræves hos og betales af det enkelte medlem og er Fællesudvalget uvedkommende.

6. Til sikkerhed for medlemmernes forpligtelser overfor Fællesudvalget tinglyses denne vedtægt for så vidt angår ubebyggede arealer pantstiftende for et beløb svarende til kr. 2.000,00 pr. andel, jfr. stk. 5 ovenfor. Pantsikkerheden aflyses i takt med arealernes bebyggelse under forudsætning af, at bebyggelsen er tilsluttet varme- og antenneforsyningen og under forudsætning af, at bebyggelsens ejer, hvor denne er en andelsboligforening eller en almennyttig boligafdeling, er indtrådt som medlem af udvalget. Hvor medlemsskabet administreres af en ejerforening eller grundejerforening eller lignende, som ikke selv ejer de enkelte ejendomme indenfor området, forhøjes pantsikkerheden til

kr. 5.000,00 pr. bolig eller erhvervsenhed, uden respekt af foranstående hæftelser, inden at den samlede pantsikkerhed relaxeres.

7. Ved manglende rettidig betaling af de i § 5 fastsatte a'conto beløb overgår restancen 8 dage efter skriftligt betalingspåkrav til retslig incasso. Alle omkostninger hertil betales af det misligholdende medlem. Såfremt et medlem er i restance med mere end 25% af den budgetterede årlige udgiftsandel og ikke senest 8 dage efter skriftligt påkrav berigtiger restancen og eventuelle påløbne omkostninger, er udvalget berettiget til at afbryde varme- og antennesignalforsyningen til det pågældende medlem, indtil betaling har fundet sted. Eventuelle udgifter i forbindelse med afbrydelse og genetablering betales af det misligholdende medlem.

§ 6. Hæftelse.

1. I forhold til foreningens kreditorer hæfter medlemmerne
 - a) personligt - d.v.s. med hele deres formue.
 - b) pro rata - d.v.s. kun for deres forholdsmæssige andel af gælden og
 - c) indirekte - d.v.s. fællesudvalgets kreditorer kan tidligst søge sig fyldestgjort hos medlemmer, når incassation overfor udvalget har vist sig forgæves.
2. Fællesudvalgets eventuelle formue er reserveret til udvalgets formål og således unddraget medlemmernes egen formue. Medlemmernes kreditorer kan derfor ikke søge sig fyldestgjort for tilgodehavender hos medlemmerne i Fællesudvalgets formue.

§ 7. Særlige bestemmelser.

1. Ved stiftelsen af Fællesudvalget overdrager medlemmerne deres andele af varmecentralen og det dertil hørende grundareal, fællesantenneanlægget, fællesarealer og fælles veje og stier til udvalget.
2. Hvis et medlem ønsker at udtræde af Fællesudvalget, kan dette kun ske efter enighed blandt Fællesudvalgets medlemmer og med byrådets samtykke, og forudsat et opsigelsesvarsel på mindst 10 år. Et udtrædende medlem har ikke krav på nogen del af Fællesudvalgets eventuelle formue.

§ 8. Varmeregnskab og varmemålere.

1. Varmeregnskabsåret løber fra 1.8. til 31.7.
2. Hos enhver, der tilsluttes udvalgets varmforsyning, opsættes varmemålere, indrettet efter den målemetode, udvalgets medlemmer har vedtaget. Varmemålerne aflæses af Fællesudvalgets varmemester inden 15 dage efter varmeårets udløb samt efter fraflytning af beboere eller enheder.

3. Måleresultaterne indberettes til administrator senest 20 dage efter varmeårets udløb. Administrator fordeler herefter varmemeforbruget imellem Fællesudvalgets medlemmer og udsender fordelingen inden 2 mdr. efter varmeårets udløb.
4. Det påhviler medlemmerne selv at foretage den endelige fordeling til de tilsluttede beboelser eller enheder.
5. Det endelige varmeregnskab skal være udsendt til beboerne inden den 30. november, dog senest 2 måneder efter modtagelsen af administratorens fordeling.
6. Hvis et medlem konstaterer fejl i måleren hos en af de tilsluttede husstande, skal medlemmet beregne et skønnet forbrug ud fra kendskabet til tilsvarende husstandes forbrug.
7. Konstaterer medlemmet hærværk eller sabotage imod målerne, kan medlemmet beslutte, at forbruget skal sættes til gennemsnittet af de 5 mest forbrugende husstande i samme boligtype. Medlemmet er forpligtiget til at anmelde gentagen sabotage til politiet.

§ 9. Hovedledninger.

1. Medlemmerne vedligeholder selv alle installationer i medlemmets område, d.v.s fra tilslutningssted på fælles fremløbsledning, til tilslutningssted på fælles returledning.
2. Tilsluttes der nye bebyggelser, som kræver ændrede dimensioneringer i de eksisterende anlæg, kan det nye medlem pålægges at afholde udgifterne til de nødvendige ændringer såvel i eksisterende anlæg som i nye installationer.

Udgifter til anlæg af hovedledning fra centralen til bebyggelsens tilslutningssted betales ligeledes af de nye medlemmer.

§ 10. Regnskab over driftsudgifter.

1. Fællesudvalgets regnskabsår følger kalenderåret. Regnskabet udarbejdes af bestyrelsen eller administrator inden den 20. februar og revideres af en af Fællesudvalget udpeget revisor.

§ 11. Foreningens opløsning.

1. Efter lokale afstemninger hos hver enkelt medlem, og efter enighed mellem medlemmerne kan det med Helsingør Byråds godkendelse bestemmes, at Fællesudvalget opløses.

2. Medlemmerne er da forpligtet til, enten at lade foreningens bygninger, anlæg og ejendom overgå vederlagsfrit til et af Fællesudvalgets medlemmer, afhænde det til 3. mand eller at lade anlægget nedrive, grunden oprydde, og arealet overgå til fælles benyttelse for alle medlemmernes beboere.

§ 12.

Byrådets godkendelse og tinglysning.

1. Disse vedtægter og deres tinglysning skal godkendes af Helsingør Kommune og er ikke gældende, før de er godkendt.
2. Fællesudvalgets bestyrelse kan begære pantsætningen i henhold til vedtægterne helt eller delvis aflyst uden Helsingør Kommunes godkendelse.
3. Påtaleberettigede er de til enhver tid værende medlemmer af Fællesudvalget samt Helsingør Kommune.
4. Vedtægterne begæres tinglyst som servitutstiftende på nedennævnte ejendomme med respekt af de på tinglysningstidspunktet lyste hæftelser og servitutter. For så vidt angår matr. nr. 12 a, 1 k og 4 a Ellekilde by, Hellebæk samt matr.nr. 2 c, 1 o og 1 p Skibstrup by, Hellebæk begæres vedtægterne tillige lyst pantstiftende for kr. 340.000,00 uden respekt af foranstående hæftelse. For så vidt angår del af matr. nr. 2 æ Skibstrup by, Hellebæk tilhørende Andelsboligforeningen Ellekildehave II under stiftelse ved J.N. Byggeentreprise A/S begæres vedtægterne tillige lyst pantstiftende for kr. 40.000,00 uden respekt af foranstående hæftelse.

Helsingør, den / 1993

For Ellekildehave, Helsingør Boligselskab

matr. nr. 3 at, 3 gv, 3 gx Stenstrup Overdrev, Hellebæk

Helsingør, den

3 / 11 / 1994

Fan Svane
Michael Højgaard

For Vestarealet, Højgaard & Schultz A/S

matr. nr. 1 k, 4a, Ellekilde By, Hellebæk

matr. nr. 2 c, 1 p og 1 o Skibstrup By, Hellebæk

matr. nr. 12 a Ellekilde by, Hellebæk

alle Ellekildehave By, Hellebæk.

Ålsgårde, den / 1993