

*Ap 539*

J. nr.: 27768.05.32.01/km

*8.800.-*

Matr.nr. 1-er Annebjerggård, Nykøbing S. Jorder

**ANMELDER:**  
Advokat Jens Klokhøj  
Advodan Holbæk  
Havnepladsen 4-6  
4300 Holbæk  
Tlf. 59 43 44 45

Beliggende: Annebjergparken 10,  
4500 Nykøbing S.

GENPART 250639 01 0000.0024 10.01.2006 TA  
1.400,00 K

## VEDTÆGTER

for

## EJERFORENINGEN ANNEBERGPARKEN

**Navn:**

§ 1.

Foreningens navn er **Ejerforeningen Annebjergparken**.

**Hjemsted og værneting:**

§ 2.

Foreningens hjemsted er Nykøbing-Rørvig kommune.

Foreningens værneting er Retten i Nykøbing for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

**Formål:**

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1-er Annebjerggård, Nykøbing S. Jorder, beliggende Annebjergparken 10, 4500 Nykøbing S., og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for

renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

#### **Medlemskreds:**

#### **§ 4.**

Ejendommen indeholder 10 ejerlejligheder.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

#### **Hæftelsesforhold:**

#### **§ 5.**

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

#### **Generalforsamling:**

#### **§ 6.**

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

**Indkaldelse ordinær generalforsamling:****§ 7.**

Indkaldelse til medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

**Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling:****§ 8.**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

**Dagsorden for ordinær generalforsamling:****§ 9.**

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- e. Valg af suppleant for bestyrelsen.
- f. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- g. Behandling af indkomne forslag.
- h. Eventuelt.

## **Valg af dirigent:**

### **§ 10.**

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlige, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagerne behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

## **Stemmeret:**

### **§ 11.**

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, ændringer vedrørende fællesarealer, om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal, dog kræves tillige samtykke fra samtlige lejligheder med erhvervsstatus.

Herunder til påkrævet vedligeholdelse eller i øvrigt, kan der træffes beslutning på generalforsamlingen herom ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

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

## **Protokol:**

### **§ 12.**

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

## **Bestyrelsen:**

### **§ 13.**

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælges for en 2-årig periode.

Foreningen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer.

Desuden vælges 1 suppleant.

Valgbare er foreningens medlemmer.

Det påhviler bestyrelsen af lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv, herunder om antagelse af forretningsfører.

#### Indkaldelse til bestyrelsesmøde

##### § 14.

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, afgøres stemmefordelingen efter fordelingstal.

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

#### Tegningsret:

##### § 15.

Foreningen forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

#### Årsregnskab:

##### § 16.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

#### Revision:

##### § 17.

Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

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

Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Når der sker indførelse i revisionsprotokollen, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

#### **Kapitalforhold:**

##### **§ 18.**

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og 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 øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

#### **Grundfond:**

##### **§ 19.**

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med op til 1% af ejendomsværdien for medlemmets ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejerlejlighedernes værdi.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Bestyrelsen er dispositionsberettigede over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

Enhver ejerlejligheds ejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

#### **Budget og medlemsbidrag:**

##### **§ 20.**

Bestyrelsen udarbejder hvert år en budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

#### **Panteret:**

#### **§ 21.**

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få overfor et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 40.000,00, skriver kroner firetitalusinde 00/100.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats, svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

#### **Parkeringsforhold:**

#### **§ 22.**

Til den samlede ejendom forefindes parkeringsareal med i alt 18 pladser. 12 af pladserne er placeret i de til ejendommen hørende carporte. De resterende pladser er placeret på det udendørs parkeringsareal. Pladserne er til fri rådighed for ejendommens beboere. Hver ejerlejlighed har i henhold til vedhæftede skitse ret til mindst en plads i carport og ejerlejlighed 9 og 10 har ret til 2 pladser i carport.

## Vedligeholdelse:

### § 23.

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Ved indvendig vedligeholdelse, fornyelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.

Den udvendige vedligeholdelse af fælles bestanddele så som tag, fællesarealer/fælles belægnings, trappeopgange, elevatorer, murværk, vinduer, dørpartier, altaner m.m., påhviler foreningen og vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift. Bygninger indeholdende fællesrum og carporte m.m. vedligeholdes af ejerforeningen.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses og moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.

## Ordensforskrifter:

### § 24.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt af holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.



Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for andre medlemmer/beboere.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere eller andre medlemmer. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere eller medlemmer.

Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele beboelseslejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en boligejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

#### Misligholdelse:

##### § 25.

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

#### Opløsning:

##### § 26.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

**Påtaleret:**

**§ 27.**

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

**Tinglysning:**

**§ 28.**

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1-10 af matr.nr. 1-er Annebjerggård, Nykøbing Sj. Jorder samt ejendommen matr.nr. 1-er Annebjerggård, Nykøbing Sj. Jorder.

Vedtægternes § 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende med 2. prioritets panteret for et beløb stort kr. 40.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 1-er Annebjerggård, Nykøbing Sj. Jorder, idet nærværende vedtægter respekterer ejerpantebrev lyst for kr. 3.000,00 med meddelelse til Grundejerforeningen Annebergparken.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Den 4/1 2006


Som adkomsthaver:

Søren Moeslund


SM-Entreprise Nykøbing ApS

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

Navn:  
Stilling:  
Bopæl:

  
**ADVODAN**  
Kirsten Mehlsbye  
Advokatsekretær  
Følløsevej 303, 4350 Ugerløse

Navn:  
Stilling:  
Bopæl:

  
**ADVODAN**  
Dorthe Luel  
Advokatsekretær  
Kildevangsparken 32, 4390 Vipperød