

J.nr.: N-2-013209 psp/agl

**ActaAdvokater**

Afgift kr. 5.500,00

Matr. nr.:

Hjultorv 18, 1., 4700 Næstved

Anmelder:

13 eq, 13 ep og 13 eo

Ejerlav:

Lille Næstved by,

Herlufsholm

ActaAdvokater

Hjultorv 18, 1.

4700 Næstved

Beliggende:

H.C. Andersens Vej 51-79

4700 Næstved

Tlf. 55774500

## Vedtægter

for

### **Ejerforeningen H.C. Andersen Parken**

---

#### Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er:

Ejerforeningen H.C. Andersen Parken.

§ 2

Foreningens hjemsted er:

H.C. Andersens Vej 65, kld., 4700 Næstved.

§ 3

Foreningens formål er at administrere ejendommene matr. nr. 13 eq, 13 ep og 13 eo, Lille Næstved by, Herlufsholm Sogn og at varetage medlemmernes fællesinteresser, og herunder sørge for, at ro og orden opretholdes, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

#### Foreningens kapitalforhold.

§ 4

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde, skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering. Efter første ejerskifte kan lån med pant i den enkelte ejerlejlighed kun stiftes med samtykke af den til enhver tid værende tinglyste skødehaver af den enkelte ejerlejlighed.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne pro rata, i det omfang, det er muligt, i henhold til love og administrative bestemmelser.

Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Administrators bestemmelser om ydelsernes fastlæggelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges halvårlig forud.

### Foreningens medlemmer

#### § 5

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i forannævnte ejendomme.

Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning.

Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

#### § 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne ifølge fordelingstal.

Pulterrum og/eller kælderrum, som er knyttet til det enkelte lejemål, og som den 1. januar 1978 står til det enkelte lejemåls disposition, vil fortsat tilhøre ejerlejligheden, når ejendommens lejligheder sælges som ejerlejligheder, og kan kun fratages ejerlejligheden med ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

#### § 7

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrætter, loftspuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Medlemmer må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

#### § 8.

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet inden lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen.

#### § 9.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller yderside af entredørens eller vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Ejerne skal tillade adgang til foretagelse af reparationer og installationer på forsyningsledninger i lejligheden til gas, vand, afløb samt el.

Tvivlsspørgsmål afgøres af bestyrelsen.

#### Misligholdelse

#### § 10

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller iøvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren, og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer han ikke påbud om fraflytning skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

#### Anke

#### § 11

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære generalforsamling eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.  
Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.  
Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger, i.h.t. §10, og ej heller ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

### Administration

#### § 12

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator med forsikring.

### Regnskab og revision

#### § 13

Regnskabsåret er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet.

Foreningen antager en registreret eller statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning, skal være fremlagt til medlemmerne til eftersyn hos administrator fjorten dage inden den ordinære generalforsamling.

#### § 14

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj med 3 ugers varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forslag fra bestyrelsen.
- 5) Forslag fra medlemmerne.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af administrator.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

#### § 15

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det, men angivelse af dagsorden.

Indkaldelse skal ske med fjorten dages varsel.

## § 16.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hver enkelt medlems antal stemmer.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages eenstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om vedtægtsændring kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to trediedeles flertal.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest seks uger efter den første generalforsamling, og på denne kan de forslag, der har været behandlet på første generalforsamling vedtages med to trediedeles flertal, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen. Forslag som man ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsesformanden senest 14 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede, føres en protokol, som underskrives af bestyrelsen.

Årsregnskab, budget samt evt. forslag fra medlemmerne udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

## Bestyrelse

## § 17

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter, er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærstående slægtninge.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder der en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

## § 18

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

## § 19.

Bestyrelsen holder møde når eet af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

## § 20.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje denne. Ejerlejligheden falder i arv, og kan være genstand for kreditorforfølgning.

## § 21.

Nærværende vedtægter respekterer nuværende hæftelser på såvel hovedejendom som de enkelte ejerlejligheder.

Nærværende vedtægter respekterer de allerede ved tinglysninger på ejendommens blad i tingbogen tinglyste servitutter.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende servitut er Ejerforeningen H.C. Andersen Parken.

## § 22

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, herunder lån optaget af ejerlejlighedsforeningen til finansiering af ejerlejlighedsforeningens udgifter samt evt. krav i medfør af vedtægtens §8, med tillæg af renter og omkostninger som ejerlejlighedsforeningen måtte få hos et medlem tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på samtlige ejerlejligheder for et beløb svarende til kr. 300 pr. fordelingstal.

For ejerlejligheder med fordelingstal 101 på matr. nr. 13eo, 13ep, 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl.nr. 38, 40, 42 – tinglyses således pantsikkerhed for kr. 30.300.

For ejerlejlighed med fordelingstal 94 på matr. nr. 13eo, 13ep, 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl. nr. 37, 39, 41 - tinglyses således pantsikkerhed for kr. 28.200.

For ejerlejligheder med fordelingstal 81 på matr. nr. 13eo, 13ep, 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl. nr. 3, 6,9, 12, 15, 18, 21, 24, 27, 30, 33, 36 – tinglyses således pantsikkerhed for kr. 24.300.

For ejerlejligheder med fordelingstal 74 på matr. nr. 13eo, 13ep, 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl.nr. 1, 4, 7 – tinglyses således pantsikkerhed for kr. 22.200.

For ejerlejligheder med fordelingstal 71 på matr. nr. 13eo, 13ep, 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl. nr. 10, 40, 42 - tinglyses således pantsikkerhed for kr. 21.300.

For ejerlejligheder med fordelingstal 39 på matr. nr. 13eo, 13ep, 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl. nr. 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29, 32, 35 – tinglyses således pantsikkerhed for kr. 11.700.

Nye ejerlejligheder:

For ejerlejligheder med fordelingstal 99 på matr. nr. 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl.nr. 57, tinglyses således pantsikkerhed for kr. 29.700.

For ejerlejligheder med fordelingstal 96 på matr. nr. 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl.nr. 59, 61, 63, 65, tinglyses således pantsikkerhed for kr. 28.800.

For ejerlejligheder med fordelingstal 88 på matr. nr. 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl.nr. 66, tinglyses således pantsikkerhed for kr. 26.400.

For ejerlejligheder med fordelingstal 85 på matr. nr. 13eq, Ll. Næstved by, Herlufsholm, ejl.nr. 58, 60, 62, 64, tinglyses således pantsikkerhed for kr. 25.500.

Ovenstående pantsikrede beløb reguleres hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2002, i takt med den procentvise stigning i udviklingen i det af Danmarks statistik pr. 1. januar 1987=100m beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri således at der tages udgangspunkt i den årlige procentvise stigning fra oktober til oktober, første gang fra oktober 2000 til oktober 2001, idet der afrundes til nærmeste hele hundrede kr.

Nærværende respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret, hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blad i tingbogen.

Næstved, den 2006.12.11

I bestyrelsen: