

Generalforsamling – 28. april 2020.

Orientering om vedtægtsændringer

1. Opdatering af vedtægterne

Vores vedtægter fra 1974 er ens for alle 3 ejerforeninger.

Bestyrelsen orienterede på generalforsamlingen i januar 2019 om, at den var i færd med en opdatering af vedtægterne, således

- At forældede afsnit fjernes f.eks. køb af viceværtbolig og omkostninger til udarbejdelse af varmeregnskab
- At vedtægterne afspejler den praksis som ejerforeningerne benytter i dag: afregning af administrator, fordeling af varmeomkostninger m.v.
- At vedtægterne får et nutidigt sprog.

Bestyrelserne fremlægger forslaget til opdaterede vedtægter – jf. vedlagte bilag 5. Der har været bistand fra Advodan, Maribo, der juridisk har godkendt forslaget.

Det skal bemærkes, at der med vedtægtsændringerne i dette kapitel ikke sker større ændringer angående rettigheder eller pligter for den enkelte ejer.

2. Ændring i kapitel "Sikkerhedsstillelse" - fra ejerpantebreve til pantstiftende sikkerhed

Herudover har bestyrelserne drøftet om den nuværende sikkerhedsstillelse over for ejerforeningerne bør ændres til en mere nutidig form.

Det kan ske ved, at vore nye vedtægter tinglyses med pantstiftende sikkerhed, som ved førstkommende ejerskifte eller låneomlægning (dvs. ad åre) afløser de nuværende ejerpantebreve.

Anvendelse af ejerpantebreve

Ved ejerskifte skal ejerpantebrevet skifte debitor/kreditor og hovedstolen formentlig øges i størrelse og tinglyses.

Omkostningen til tinglysning estimeres til kr. 2.000-2.500 ved hvert ejerskifte. Denne omkostning betales af køber og/eller sælger efter aftale.

Anvendelse af pantstiftende sikkerhed

Hvis vi vedtager at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende, vil der være en engangsudgift her og nu på 60.000-65.000 kr. for ejerforeningerne, medens sikkerheden for ejerforeningen vil bestå ved ejerskifte og uden omkostninger for ejerforeningen. Hvis generalforsamlingen om f.eks. 10 år ønsker at forhøje størrelsen på sikkerhedsstillelsen, skal ejerforeningerne afholde tinglysningsudgift på forhøjelsen.

Ejerforeningerne Sønderparken - Blok 1, 2 og 3 - Maribo.

Dette forslag til ændring fremgår af kapitlet "Sikkerhedsstillelse" i forslaget til nye vedtægter.

3. Procedure for vedtagelse af de nye vedtægter

Bestyrelsen finder det væsentligt at få moderniseringen af vedtægterne vedtaget. Derfor foreslås vedtægtsændringerne vedtaget som en 2-trins proces, hvor der

- først stemmes ang. opdatering, dog med hidtidigt afsnit "Sikkerhedsstillelse" for hver ejerforening.

Hvis opdateringen bliver vedtaget i alle tre blokke

- stemmes der herefter ang. "Sikkerhedsstillelse" for hver ejerforening: Enten bevare det hidtidige (ejerpantebreve) eller indføre pantstiftende sikkerhed.

Vedtægter
for ejerforeningen
"Sønderparken Blok XXX"

Ejendommen matr.nr. xxx Maribo Købstads Bygrunde.

Redegørelse for ændring af ejerforeningens vedtægter	
Nuværende vedtægt	Forslag til ændring
Formål og medlemskab Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af een af de lejligheder, selvstændigt matrikulerede hobbyrum eller garager, samt de ejerlejligheder, der senere kan blive udstykket fra hovedejendommen af matr. nr. 140c Maribo Købstads Bygrunde, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejere af lejlighederne, herunder fællesrum, fællesarealer og fællesindretninger. Enhver ejerlejlighedsejer har pligt til at være medlem samt til at udrede lejlighedens andel i fællesudgifter. Medlemspligten indtræder, når skødet foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag. En tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet foreningen skriftlig underretning om ejerskifte. Foreningen eller dens medlemmer er pligtig at være medlem af en forening under Grundejernes Landsforbund.	Tilføjes efter af: en ejerlejlighed i hovedejendommen matr.nr. xxx Maribo Bygrunde

Medlemmernes forpligtelser m.v. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne således anpartsvis efter fordelingstal.	 Tilføjes efter således: pro rata
Benyttelse Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere. Såfremt en ejer af en lejlighed måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed, skal han gøre dette ved en af boligministeriet godkendt lejekontraktsformular, og lejemålet er herefter med de modifikationer, det måtte følge af lejekontraktsformularen, undergivet lejelovgivningens almindelige regler, og lejer skal godkendes af administrator. Udlejningen af enkelte værelser må ikke ske. i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og en beboelseslejlighed må ikke få karakter af klublejlighed. Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven gældende regler for lejemål. Ændring heri kan kun ske ved enstemmig tilslutning af samtlige ejerlejlighedsejere.	 Tilføjes efter beboelse: , med mindre ejerlejligheden er godkendt til anden benyttelse af ejerforeningen og offentlig myndighed. Tilføjes efter og: lejekontrakten

Husorden Bestyrelsen skal sammen med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder. Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. og overholde den i ejendommen iøvrigt indtil videre gældende "almindelig husorden". Ejeren må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, lade opsætte reklamer m.m. uden bestyrelsens tilladelse.	Tilføjes: /ordensregler Tilføjes efter bestyrelsen: har Tilføjes efter udarbejde: t
--	---

Vedligeholdelse Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Det bemærkes, at indvendig vedligeholdelse udover maling, hvidtning, tapetsering også omfatter fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, indvendig side af altan, herunder altandør, kort sagt, alt hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge samt altanen, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder, idet udvendig vedligeholdelse iøvrigt påhviler foreningen. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer, ligesom ethvert medlem er pligtig til at tåle, at der gennemføres rør eller andre forsyningsledninger i hans lejlighed, såfremt dette er besluttet på en generalforsamling som nødvendigt af hensyn til etablering af en fællesinstallation, eller såfremt dette er tilladt på en generalforsamling som nødvendigt af hensyn til modernisering af en anden lejlighed. Det er en forudsætning, at gennemføringen sker på hensynsfuld måde, at enhver nødvendig istandsættelse efter gennemføringen foretages, og at der ikke ved gennemføringen tilføjes den pågældende lejlighed væsentlige og/eller værdiforringende gener. Det er desuden en forudsætning, at der ikke påføres det medlem, i	Tilføjes efter altandør: og altanvindue,
--	---

hvis lejlighed gennemføringen sker, nogen som helt udgift. Hvis en lejlighed ikke forsvarligt vedligeholdes, eller hvis en lejligheds manglende vedligeholdelse giver anledning til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.	
Forsikringer Forsikringer så som bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring m.m., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også anlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsejer, men kun af foreningen som sådan.	
Fællesbidrag Til dækning af de foreningen påløbne fællesudgifter, herunder udgifter på varmeregnskab, vicevært m.m. skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen i forening med ejerforeningen "Sønderparken Blok I" og "Sønderparken Blok III" på grundlag af udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidrag opkræves i månedlige eller kvartalsvise ácontobeløb efter bestyrelsens bestemmelser. Bidraget fastsættes i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraydelse eller det fastsatte áconto kan af bestyrelsen forhøjes med 14 dages varsel til den 1. i en måned.	Foreslås ændret til: Bidrag <i>Fælles udgifter for ejerforeningerne i blok 1, 2 og 3:</i> De 3 ejerforeninger – E/F Sønderparken blok 1, E/F Sønderparken blok 2 og E/F Sønderparken blok 3 - har i fællesskab en overordnet fælles drift af ejerforeningerne. Til dækning af de derved påløbne fællesudgifter, herunder fjernvarme og varmerelaterede udgifter, vand og vandafløb, fælles el og antenneudgifter, forsikringer, udgifter til vicevært m.m. skal hver af de 3 ejerforeninger bidrage med et årligt beløb.

Foreningens udgifter afholdes af medlemmerne efter fordelingstal. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed eller med generalforsamlingens samtykke har ladet foretage i en anden lejlighed, forøgelse af foreningens udgifter, påhviler det dog ham at betale merudgiften.

Efter hvert regnskabsårs afslutning reguleres eventuelt underskud ved indgåede áconto bidrag i forhold til medlemmets andel i samlede udgifter kontant, hvorimod eventuelt overskud overføres til næste regnskabsår.

Disse beløb budgetteres af de 3 ejerforeningers bestyrelser i fællesskab efter simpelt flertal af bestyrelsesmedlemmer.

Hver af de 3 ejerforeninger afholder deres andel af fællesudgifterne i forhold til hver ejerforenings samlede ejerlejlighedsfordelingstal som er:

ejerforeningen "Sønderparken
Blok I" 2327/8093
ejerforeningen "Sønderparken
Blok II" 2089/8093
ejerforeningen "Sønderparken
Blok III" 3677/8093

Udgifter knyttet til ejerforeningen

Ud over fællesudgifterne omtalt ovenfor afholder Ejerforeningen udgifter til udvendigt vedligehold, administration, revision mv.

Udgifter til ejerforeningens drift afholdes af medlemmerne efter fordelingstal.

Bidrag til dækning af ejerforeningens drift, opkræves i månedlige eller kvartalsvise ácontobeløb efter bestyrelsens bestemmelser.

I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraydelse eller det fastsatte áconto beløb kan af bestyrelsen forhøjes med 14 dages varsel til den 1. i en måned.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget, forøgelse af foreningens udgifter, påhviler det dog ham at betale merudgiften.

Efter hvert regnskabsårs afslutning kan der foretages en kontant regulering af eventuelt underskud – jf. årsregnskabet.
Eventuelt overskud overføres til næste regnskabsår.

Varmeregnskab Hver enkelt ejer betaler en andel af ejendommens opvarmning. På varmeregnskabet medtages ud over de i lejelovens paragraf 44, stk. 1 nævnte udgifter, også udgifterne til opvarmning af alle fællesrum, ejendommens vand og el-forbrug, kanal og skorstensfejning, bortkørsel af sod og lignende, amortisation af anlægget (maksimalt 3% af anskaffelsessummen), reparationer, herunder udskiftning af enkelte dele, når de ikke har karakter af fornyelse af anlægget eller væsentlige dele af dette. På varmeregnskabet medtages endvidere udgifterne til renovation, rengøring af trapper, gange og andre fællesanlæg. Endvidere påføres varmeregnskabet til administration 3% af samtlige udgifter på varmeregnskabet. Foreningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Foreningen er berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m.v. Bidrag opkræves i månedlige eller kvartalsvise 'acantobeløb efter bestyrelsens bestemmelser.	Tilføjes efter af: ejerforeningens varmeudgift efter varmefordelings-målere. Tilføjes: Der udarbejdes årligt varmeregnskab efter lejelovens regler. Tilføjes: Varmebidrag
Grundfond Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med indtil 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi.	Grundfond Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en grundfond. De årlige hensættelser hertil samt grundfondens størrelse fastsættes efter generalforsamlingens beslutning herom.

Grundfonden skal således bl.a. muliggøre køb af viceværtbolig-lejlighed nr. 103 i matr. nr. 118 e Maribo Bygrunde og fyrrum, vaske- og tørrerum lejlighed nr. 404 i matr. nr. 118 e Maribo Bygrunde alt i forening med ejerforeningen "Sønderparken Blok I" og ejerforeningen "Sønderparken Blok III" i ejerforhold: ejerforeningen "Sønderparken Blok I" 2327/8093 ejerforeningen "Sønderparken Blok II" 2089/8093 ejerforeningen "Sønderparken Blok III" 3677/8093 idet foreningerne efter påkrav fra de oprindelige ejere er pligtig at tage skøde på vilkår svarende til de, på hvilke ejerlejlighederne sælges på det pågældende tidspunkt. Herudover kan foreningen ikke erhverve, afhænde, pantsætte eller på anden måde disponere over fast ejendom. De foran anførte faciliteter i ejerlejlighed nr. 404 tjener samtlige ejerlejligheder i de fra ejendommene matr. nr. 118 e, 140 e, og 142 a udstykkede ejerlejligheder, hvorhos viceværtboligen (lejlighed nr. 103) stilles til disposition som tjenestebolig for den af de tre foreninger i fællesskab antagne vicevært på vilkår, der nærmere aftales mellem foreningerne og viceværten. Viceværten er fælles for alle tre ejerforeningens ejendomme.	Beslutning om benyttelse af grundfonden træffes på en generalforsamling ved almindeligt flertal efter antal. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.
---	---

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for krav som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er hvert medlem pligtig at meddele foreningen pant i sin lejlighed for indtil 5.000 kr. med respekt af offentlige midler.

Pantsætningen kan gennemføres ved lysning af en pantstiftende bestemmelse i skødet ved lejlighedens første salg. Panterettens maksimum kan af foreningen forlanges forhøjet, så den svarer til lejlighedens årlige forpligtelser overfor foreningen med et tillæg af 10 %.

Alternativ pantsætning foreslås som følger:

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten tinglyses pantstiftende for

kr. 20.000,00 - for ejerlejligheder med fordelingstal fra 0 - 49.

kr. 30.000,00 - for ejerlejligheder med fordelingstal fra 50 – 79.

kr. 40.000,00 - for ejerlejligheder med fordelingstal fra 80 og mere, i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

De anførte beløb kan reguleres efter generalforsamlingens beslutning herom jf. reglerne om vedtægtsændringer.

Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

	De i ejerlejlighederne allerede tinglyste ejerpantebreve som ligger til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende skal forblive uændret. Ejerpantebrev kan dog udgå af ejerforeningens sikkerhed hvis den ovenfor anførte pantstiftelse opnår 1. prioritet i ejerlejligheden. Ved ejerskifte af ejerlejligheden skal ovennævnte pantstiftelse have 1. prioritet i ejerlejligheden.
Misligholdelse Såfremt en ejer overtræder husordenen eller iøvrigt misligholder sine forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan	Tilføjes efter husorden: /ordensreglement

foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer eller hans eventuelle lejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om misligholdelsen udøvedes af ejeren.	
--	--

Generalforsamling Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt. Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/eller pantsætning af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af disse stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå 2/3 af disse stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af disse stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ny overordentlig generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.	Tilføjes efter en: ekstraordinær Tilføjes efter på: den ekstraordinære
--	--

Fuldmagt til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke overfor bestyrelsen udtrykkeligt er tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Maribo efter bestyrelsens bestemmelse. Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års januar måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved anbefalet brev (Indkaldelse ved anbefalet brev er på generalforsamlingen d. 26-1-1995 ændret til almindeligt brev). Første generalforsamling fastsættes til at skulle afholdes inden udgangen af april måned 1976. Meddelelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, og de af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den forudgående 1. december. Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til medlemmernes gennemsyn hos ejendommens administrator dagsorden og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på	Tilføjes efter den: ekstraordinære Tilføjes efter inden: 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Tilføjes efter varsel: efter bestyrelsens bestemmelse. Tilføjes efter 1.: februar
---	--

generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet forsynet med påtegning af revisionen og underskrift af bestyrelsen. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte: • Aflægelse af beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år og fremlæggelse af de reviderede årsregnskab til godkendelse. • Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår • Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse • Valg af revisor • Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent der leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner. Ekstraordinær generalforsamling afholdes med 8 dages varsel, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette. Over det på en generalforsamling passerende, indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.	2. Fremlæggelse af revideret årsregnskab for det forgangne regnskabsår til generalforsamlingens godkendelse Nr. 2 bliver til 3 osv.. Nyt punkt 5: Forslag fra bestyrelsen og ejerforeningens medlemmer. 6. evt. Tilføjes efter generalforsamling: indkaldes Tilføjes efter varsel: enten Tilføjes efter dertil: eller Tilføjes efter passerende: udfærdiges et skriftligt referat Tilføjes: Generalforsamlingsreferatet offentliggøres senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse efter bestyrelsens bestemmelse.
---	--

Bestyrelse Foreningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer, som vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv af sin midte sin formand og næstformand. Desuden vælges to suppleanter. Valgbare til bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, deres ægtefæller og nærtstående slægtninge samt den til enhver tid værende administrator. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, skal bestyrelsen snarest supplere sig med den for det afgående medlem valgte suppleant, således at antallet stadig andrager 3. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil førstkommende generalforsamling. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit erhverv. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens 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 fornyelser 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 af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.	Tilføjes efter ægtefælle: eller samlever Tilføjes efter suppleant: kan Ændres: Erhverv til hverv
---	---

Foreningens kontante midler skal være anbragt i en bank, sparekasse eller postgirokonto. Dog skal det være bestyrelsen/administrator tilladt at have en rimelig kassebeholdning til den daglige drift. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans fravær af næstformanden, så ofte anledning findes at forelægge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer dette. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 1 medlem er tilstede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.	Tilføjes efter anbragt: på en konto i et pengeinstitut. Tilføjes: Der udfærdiges bestyrelsesreferat efter hvert bestyrelsesmøde.
--	--

Administration Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Bestyrelsen kan give administratoren tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person. Før sin virksomhed oppebærer administrator et honorar på 0,3 % årligt af den for den samlede	Tilføjes efter bestyrelsen: indgår aftale – herunder honorering - med
---	--

ejendom (samtlige ejerlejligheder) til enhver tid fastsatte vurdering til ejendomsværdi. Såfremt fastsættelse af ejendomsværdien for fast ejendom måtte bortfalde, eller reglerne eller principperne for fastsættelse af denne måtte blive ændrede, skal administrator i stedet være berettiget til, til de tidspunkter, hvor vurdering til ejendomsværdi ellers ville have fundet sted, at begære ejendommen vurderet til dennes værdi i handel og Wandel af 2 af Kreditforeningen Danmark udmeldte mænd, således at denne vurdering danner grundlag for administrationssalærets beregning. Måtte denne institution, når en vurdering kan begæres, ikke længere udøve virksomhed, skal vurderingen i stedet foretages af 2 af civilretten udmeldte vurderingsmænd.

Så længe de til den oprindelige ejer udstedte pantebreve i ejerlejlighederne ikke er nedbragt til under halvdelen af deres oprindelige pålydende og indtil 75% af lejlighederne i ejendommen er solgt, er ejeren af hovedejendommen, de usolgte ejerlejligheder, berettiget til at udpege ejendommens administrator, herunder selv at forestå administrationen.

Når de omtalte pantebreve i ejerlejlighederne alle er nedbragt som anført, og når 75% af ejerlejlighederne er solgt af den oprindelige ejer, kan ejerforeningens bestyrelse opsige administrationsaftalen med den af den oprindelige ejer indsatte administrator og ansætte en ny administrator. Opsigelse skal ske med et halvt års varsel til en 1. ste januar.

Tegningsret Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Ved dispositioner vedrørende viceværtbolig og fyrrum, vaske- og tørrerum af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan meddele prokura enkel eller kollektiv.	
--	--

Regnskab og revision Foreningens regnskabsår er 1.oktober–30.september. Overgangsåret er 1.maj 1992 – 30.september 1993. Ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af januar måned. Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisor skal være regnskabskyndig, Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning og revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende. Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisoren.	Ændres til: 1. januar til 31. december. Tilføjes efter være: registreret eller statsautoriseret. Tilføjes efter Det: reviderede
Foreningens opløsning I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.	

Nærværende vedtægter respekterer den til dato foretagne prioritering af matr.nr. 140e Maribo Købstads Bygrunde samt størst mulige lån af kredit, hypotek og realkreditfond og sparekasse til variabel rente og vil være at tinglyse på ejendommen matr.nr. 140e Maribo Købstads Bygrunde, og endvidere respekteres specielle dispensationer, der måtte være meddelt i enkelte skøder ved første salg af ejerlejlighederne. Med hensyn til deklarationer og servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen. København, d. 22. november 1974. "A/S af 10-3-1966 Maribo".	Tilføjes: Således vedtaget på generalforsamlingen den Xxx 2020 Maribo, den xxx 2020 Bestyrelse for E/F Sønderparken blok x
--	---