

Vedtægt

for

Sønderparken, Maribo

Indholdfortegnelse	Side
1. Formål og medlemskab	2
2. Medlemmernes forpligtelser m.v.....	2
3. Benyttelse	2
4. Husorden / ordensregler.....	3
5. Vedligeholdelse	3
6. Forsikringer	3
7. Bidrag	4
8. Varmeregnskab.....	4
9. Forsikringer	5
10. Sikkerhedsstillelse	5
11. Misligholdelse	6
12. Generalforsamling	6
13. Bestyrelse	8
14. Administration.....	8
15. Tegningsret	9
16. Regnskab og revision	9
17. Foreningens opløsning.....	9

1. Formål og medlemskab

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af en ejerlejlighed i hovedejendommen [Matr.nr.], 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.

2. Medlemmernes forpligtelser m.v.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne således pro rata efter fordelingstal.

3. Benyttelse

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse, medmindre ejerlejligheden er godkendt til anden benyttelse af ejerforeningen og offentlig myndighed.

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 lejekontrakten 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.

4. Husorden / ordensregler

Bestyrelsen har sammen med administrator udarbejdet 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.

Ejeren må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, lade opsætte reklamer m.m. uden bestyrelsens tilladelse.

5. 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 og altanvinduer, 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 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.

6. 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.

7. Bidrag

7.1 Fælles udgifter for ejerforeningerne i blok 1, 2 og 3:

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.

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

7.2 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 aconto 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.

8. Varmeregnskab

Hver enkelt ejer betaler en andel af ejerforeningens varmeudgift efter varmefordelingsmålere. Der udarbejdes årligt varmeregnskab efter lejelovens regler.

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.

Varmebidrag opkræves i månedlige eller kvartalsvise ácontobeløb efter bestyrelsens bestemmelser.

9. Forsikringer

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ 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.

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.

10. 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.

11. Misligholdelse

Såfremt en ejer overtræder husordenen/ordensreglementet eller iøvrigt misligholder sine forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan 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.

12. 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 ekstraordinær 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 den ekstraordinære generalforsamling.

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 ekstraordinære generalforsamling.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i Maribo efter bestyrelsens bestemmelse.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Generalforsamlingen indkaldes efter bestyrelsens bestemmelse. 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. februar. Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til medlemmernes gennemsyn hos ejendommens administrator dagsorden og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på 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:

1. Aflæggelse af beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af revideret årsregnskab for det forgangne regnskabsår til generalforsamlingens godkendelse.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
7. Eventuelt.

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 indkaldes med 8 dages varsel, enten når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Over det på en generalforsamling passerende, udfærdiges et skriftligt referat, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Generalforsamlingsreferatet offentliggøres senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse efter bestyrelsens bestemmelse.

13. 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. Desuden vælges to suppleanter.

Valgbare til bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, deres ægtefæller eller samlever.

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 kan, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

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

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 afholdt udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt på en konto i et pengeinstitut. Dog skal det være bestyrelsen/administrator tilladt at have en rimelig kassebeholdning til den daglige drift.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at forelægge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 1 medlem er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Der udfærdiges bestyrelsesreferat efter hvert bestyrelsesmøde.

14. Administration

Bestyrelsen indgår aftale – herunder honorering - med en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommens fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdt 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.

15. Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden i forening med et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen kan meddele prokura enkel eller kollektiv.

16. Regnskab og revision

Foreningens regnskabsår er 1. januar til 31. december.

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisor skal være registreret eller statsautoriseret.

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

Det reviderede regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisoren.

17. Foreningens opløsning

I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

Med hensyn til deklarationer og servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.