

ADVOKATGÅRDEN
NYGADE 9,
4700 NÆSTVED
FIN KROG AAGE
ADVOKAT

Matr.nr. 3 d Næstved bygrunde

Beliggende Ringstedgade 44 - 52,
4700 Næstved

j.nr. 5121 - fa/gs

V E D T Æ G T E R

=====

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er "FEMTE MAJGÅRDEN".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Næstved.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 3 d, Næstved bygrunde, beliggende Ringstedgade 44-52, 4700 Næstved og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens kapitalforhold:

§ 4.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøder, skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering, således at hver lejlighedsejer særskilt hæfter for alle forpligtelser i forbindelse med ejerlejlighedens prioritering. Foreningen kan dog efter vedtagelse på generalforsamlingen optage fælleslån til fornyelse og modernisering af ejendommen og dens fælles installationer m.v.

For foreningens forpligtelser, med hensyn til administration, fællesudgifter, samt optagelse af fælleslån som forannævnt m.v., hæfter medlemmerne personligt og solidarisk.

Til dækning af foreningens udgifter jf. § 3, betaler medlemmerne - undtagen ejendommens oprindelige ejer - i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet driftsbudget.

I tilfælde af store uforudsete udgifter, skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis forud.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den oprindelige ejer af ejendommen (grundejeren) et ejerpantebrev - stort kr. 15.000,00 - med pant i ejerlejligheden, hvilket ejerpantebrev håndpant sættes til ejerforeningen.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelsen af det første skøde.

Foreningens medlemmer:

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

Vedligeholdelse og orden:

§ 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 8.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens

panteret.

§ 9.

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

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter.

Udlejning må kun ske med bestyrelsens samtykke.

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

Antallet af fastboende personer i en lejlighed må ikke uden bestyrelsens samtykke overstige det dobbelte af værelsernes antal, medmindre der er tale om ejerens livsarvinger.

Misligholdelse:

§ 10.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser eller iøvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet

- lejerens 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, hvori ejendommen er beliggende.

Anke:

§ 11.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem indkomme for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved underret i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 10 og ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration:

§ 12.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af bestyrelsen, der er berettiget til at ansætte en administrator.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem foreningens kasserer/administrator, der forestår kasse og bogholderi.

Bestyrelsen/administrator er berettiget til efter behørig varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og kan skaffe sig adgang for reparation og lignende.

Regnskab og revision:

§ 13.

Regnskabsåret er kalenderåret.

"FEMTE MAJGÅRDEN" udfærdiger årsregnskabet, som skal foreligge senest hvert års 25. januar.

Foreningen antager en revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos bestyrelsen/ administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling:

§ 14.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. april med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning om det forløbne år.
2. Forelæggelse af årsregnskab, skal med revisors påtegning, fremlægges til godkendelse.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

§ 15.

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

§ 16.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt "FEMTE MAJGÅRDENS" repræsentanter og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hvert til i de § 6 nævnte fordelingstal giver een stemme.

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 vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst totredjedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst totredjedel flertal.

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

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke medlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar, hvorefter bestyrelsen

vil foranstalte, at de indkomne forslag udsendes til medlemmerne i god tid før generalforsamlingen.

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

Bestyrelse:

§ 17.

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3-5 medlemmer, der ikke behøver at være medlem af foreningen.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed og i tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

§ 18.

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand sammen med et af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 19.

Bestyrelsen holder møde, når eet medlem af bestyrelsen kræver det.

§ 20.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, men

kan ikke udleje den uden bestyrelsens samtykke jf. § 9.

Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

§ 21.

Såfremt der i ejendommen findes viceværtbolig eller anden funktionærlejlighed, der tjener til bolig for en til ejendommens pasning ansat funktionær, er ejerlejlighedsforeningen pligtig til på den oprindelige ejers forlangende, når mindst 80 % af ejerlejlighederne er solgt, at overtage funktionærlejligheden eller funktionærlejlighederne, til en pris svarende til gennemsnitsprisen for de solgte lejligheder. Ved overtagelsen udredes ingen kontant udbetaling, men ejerlejlighedsforeningen udsteder til ejeren et pantebrev med pant i den pågældende funktionærlejlighed, hvilket pantebrev afvikles ved betaling af et fast halvårligt afdrag på en sekstendedel af hovedstolen, hvorhos der erlægges renter med 8 % p.a. af den til enhver til værende restgæld. Renter erlægges første gang i den 11/6 eller 11/12 termin, der efterfølger overdragelsen, medens afdrag første gang betales i den 11/6 og 11/12 termin, der falder mindst 3 måneder efter overdragelsen. pantebrevet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil det af afdraget.

§ 22.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 3 d, Næstved bygrunde i ejerlejlighederne fra nr. 1 til 40, begge incl.

§ 23.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret har foreningens bestyrelse.

Således vedtaget på ordinærgeneralforsamling den
12. marts 1991.



ADVODAN

ADVOKATGÅRDEN

Nygade 9 . 4700 Næstved
Telefon: (+45) 55 75 85 00
Telefax: (+45) 55 75 85 01
Email: naestved@advodan.dk
SE-nummer: DK-20 46 40 38
Giro nr.: 920 3133

Matr.nr. 3-d Næstved Bygrunde

STEMPELMÆRKE

RETEN I
NÆSTVED

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 180797

15.05.00 11:49
0001400.00
678826 SM 01

Anmelder:
Advodan
Peter Schjøtz
Nygade 9
4700 Næstved

ADVOKATGÅRDEN
Nygade 9, 4700 Næstved
tlf. 55 75 85 00 - fax. 55 75 85 01

Beliggende Ringstedgade 44-52
4700 Næstved

TILLÆG

til vedtægter for ejerlejlighedsforeningen "FEMTE MAJGÅRDEN", oprindeligt tinglyst den 26.7.1991.

Ændringer, som er vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt den 29. marts 2000 samt ekstraordinær generalforsamling den 26. april 2000 og vedtaget i overensstemmelse med vedtægternes § 16 er således:

Følgende indsættes som sidste afsnit i

§ 9:

Bestyrelsen kan modsætte sig, at erhvervslejlighederne benyttes til formål, der kan medføre væsentlige miljømæssige gener, herunder lugt, støj eller forurening (eksempelvis bodega og pizzeria) eller hvis anvendelse strider mod almindelig ærbærhed. Ved overgang til nyt erhverv, herunder i forbindelse med afståelse, skal bestyrelsens samtykke indhentes.

Næstved, den 15/5-2000

Ejerlejlighedsforeningen "FEMTE MAJGÅRDEN"
v/bestyrelsen

Ole Geertsen, formand

Arne Høgsvig

Jan Jensen

Bent Frederiksen, kasserer

Allan Jensen



Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Lise Borre

LISE BORRE
advokat
Nygade 8, 4700 Næstved

Hanne R. Larsen

HANNE R. LARSEN
sekretær
Nygade 9, 4700 Næstved

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Næstved
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 19

Akt.nr.:
C 335

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 D Hovedejd, Næstved Bygrunde

Ejendomsejer: Herunder videreopdelt den 10.06.1982

Lyst første gang den: 15.05.2000 under nr. 9763

Senest ændret den : 15.05.2000 under nr. 9763

Lyst på 3 d Næstved bygrunde, ejerl. nr. 1-40 og nr. 57

-

Anm.: På ejd. er lyst serv. og pantegæld

-

Referat af generalforsamling 29.03.2000 og referat af ekstraordinær
generalforsamling 26.04.2000, forevist.

Retten i Næstved den 16.05.2000

Britta Pedersen
Britta Pedersen