

Matr. nr. 683 af Graasten ejerlav
og sogn

Stempel: kr. 10.500
21.000

Akt: Skab nr. 321
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers
6824 dit P/A bopæl:

Gade og hus nr.: Nalmadebro 29 - 31

Anmelder:

SVEN KJEMS
JENS G. POULSEN
ADVOKATER
GRÅSTEN

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr. 683 af Graasten ejerlav, Graasten - Adshol sogn, beliggende Nalmadebro 29 - 31, 6300 Graasten, af grundareal ifølge opmåling 1.773 m², erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom. På ejendommen er opført 2 een-etagesbygninger uden kælder og tagetage af samlet etageareal 503 m², som vist på vedhæftede, af Amtslandinspektøren i Åbenrå attesterede kort. Ejendommen opdeles i 7 ejerlejligheder, angivet med numrene 1 - 7 på nedenstående fortegnelse og vedlagte, af Amtslandinspektøren i Åbenrå attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m ²	Fordelingstal
1	Nalmadebro 31a	beboelse (a) udhus (b)	43 11 54	43/401
2	Nalmadebro 31b	beboelse (a) udhus (b)	47 11 58	47/401
3	Nalmadebro 31c	beboelse (a) udhus (b)	54 5 59	54/401
4	Nalmadebro 31d	beboelse (a) udhus (b)	90 4 94	90/401
5	Nalmadebro 29a	beboelse (a) udhus (b)	56 4 60	56/401
6	Nalmadebro 29b	beboelse (a) udhus (b)	55 4 59	55/401
7	Nalmadebro 29c	beboelse (a) udhus (b)	56 5 61 445	56/401

Dertil kommer fællesrum i bygningen beliggende Nalmadebro 29c som anført på kort over hver enkelt ejerlejlighed.

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder § 10, stk. 1, nr. 2, noteret på matr.nr. 603 af Graasten ejerlav, Graasten - Adshol sogn, idet de i henhold til tinglysningsbekendtgørelsen fornødne erklæringer vedlægges.

Graasten, den januar 1979

Som ejendommens ejere:

Viggo Conradsen
Viggo Conradsen.

Frede Conradsen.
Frede Conradsen.

Det attesteres herved, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den foretagne opmåling.
Det attesteres endvidere, at kvalitetskravene i lov om ejerlejligheder, § 10, stk. 1, nr. 2, er opfyldte. Der foreligger erklæring fra Bygningens Myndighed herom f. s. v. angår ligeledes f-e.

Amtslandsinspektøren i Åbenrå,
Åbenrå, den 16. januar 1979.

J. Ravnkjær.

Indført i Tinglysningsdagbogen for

retten i Gråsten,

den - 4 MAJ 1979

Dagbog nr. 3776

TINGLYST.

efter påkrævet af 12/1 1979

Torevst ekr. af 11/6 1979 fra Gråsten
kommune til adv. Kjerens og Poulsen
vedr. ejd. s. opførelse.

begn. T. Rasmussen bst.

~~Solveig Madsen~~

184/7L

Genpartens rigtighed bekræftes.

off.

Solveig Madsen

184

Matr. nr. 683 af Graasten
ejerlav og sogn

Stempel. kr

Akt: Skab 4 nr 321
(udfyldes af dommerkontoret)

Forevist ved tinglysning
i Graasten, d. 4-5-79

Købers
Kreditors | bopæl

Gade og hus nr.. Nalmadebro 29 - 31

Anmelder
Advokaterne
Kjems & Poulsen
Graasten.

Retten i Graasten
Tinglysningskontoret
6300 Graasten

Vedr. opdeling af matr.nr. 683 af Graasten ejerlav, Graasten - Adsbøl sogn, i
ejerlejligheder

Undertegnede Viggo og Frede Conradsen, 6300 Graasten, der er ejere af ejendom= men matr.nr. 683 af Graasten, beliggende Nalmadebro 29 - 31, 6300 Graasten, erklærer herved,

- at samme ejendom består af mere end 5 beboelseslejligheder,
- at det i lov om ejerlejligheder, § 13, stk. 3, nævnte særlige vurderingsråd den 24.11.1977 har foretaget den i samme §, stk. 4, nævnte vurdering, og at vurderingsresultatet samme dato er tilsendt såvel ejere som lejere,
- at vi i overensstemmelse med lov om ejerlejligheder, § 14, ved skrivelse af 29.11.1977 fra advokaterne Kjems & Poulsen, Graasten, til hver enkelt lejer har tilbudt lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis,
- at det beløb, ejendommen er tilbudt lejerne til overtagelse for på andelsbasis, ikke overstiger vurderingssummen med mere end 20%,
- at ingen af ejendommens lejere inden udløbet af den i lov om ejerlejligheder, § 14, stk. 3, nævnte 4 måneders frist skriftligt har accepteret det af os fremsatte tilbud, hvilken acceptfrist udløb den 15.4.1978, således at den i lov om ejerlejligheder, § 13, stk. 2, nævnte frist således er overholdt,
- at vi ikke tidligere har tilbudt lejerne overtagelse af ejendommen på andelsbasis i overensstemmelse med lov om ejerlejligheder, §§ 12 - 15,
- at vi ikke tidligere har ladet ejendommen vurdere med henblik på tilbud til lejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis efter lov om ejerlejligheder, §§ 12 - 15, og
- at vi ikke forud for vort tilbud af 29.11.1977 hhv. acceptfristens udløb den 15.4.1978 har iværksat forbedringsarbejder af den i lov om ejerlejligheder § 12, stk. 2, nævnte karakter.

Graasten, den 12. januar 1979

Som ejendommens ejere:

Viggo Conradsen
Viggo Conradsen

Frede Conradsen
Frede Conradsen

Matr. nr. 683 af Graasten
ejerlav og sogn

26 Stempel. kr

Akt: Skab H nr 321
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers | bopæl
Kreditors

Gade og hus nr.. Nalmadebro 29 - 31

Anmelder
Advokaterne
Kjems & Poulsen
Graasten.

V E D T Æ G T E R

for

Foreningen af ejerlejlighedsejere i
ejendommen matr.nr. 683 af Graasten
ejerlav og sogn, beliggende Nalmadebro
29 = 31, stiftet den 12. januar 1979.

1.

Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Nalmadebro 29 = 31, 6300 Graasten, dens hjemsted er Graasten Kommune.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 683 af Graasten og varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at sørge for ro og orden i ejendommen samt holde ejendommen forsvarligt vedlige.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Retten i Graasten skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og Foreningen af ejerlejlighedsejere.

2.

Medlemmerne.

Medlemmer af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, bortfalder medlemspligten. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde), og indtrædende medlemmer erholder ved indtræden anpartsvis andel i foreningens formue efter fordelingstal.

Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens formand og /eller administrator.

§ 3.

Bidrag til og hæftelser for fællesudgifter.

Til dækning af de foreningen påløbende udgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet og af generalforsamlingen godkendt driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal og betales efter generalforsamlingens bestemmelse månedsvis eller kvartalsvis forud. Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver ejerlejlighedsejer.

Til sikkerhed for betaling af ovennævnte bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder ethvert medlem ejerpantebrev, hvis størrelse skal andrage kr. 5.000,-, og som henligger i foreningen som håndpant. Ejerpantebrevet respekterer uden særlig påtegning kreditforenings- samt sparekasselån og andre offentlige lån med statutmæssige forpligtelser og evt. til forhøjet rente. Endvidere skal ejerpantebrevet til enhver tid være pligtig at respektere foranstående pantebreve, forudsat at ejerpantebrevet står indenfor 75% af den til enhver tid værende offentlige ejendomsværdi og forudsat, at de foranstående pantebreve er forsynet med tvangsauktionsklausul efter Justitsministeriets pantebrevsformular A.

Ved hver enkelt ejerlejligheds første salg efter afsluttet udstykning skal ejerpantebrevet dog tinglyses næst de på samme tidspunkt i ejerlejligheden hhv. hele ejendommen tinglyste lån, ligesom der i dette tilfælde heller ikke stilles krav om, at de foranstående pantebreve skal være forsynet med tvangsauktionsklausul, jfr. foran.

§ 4.

Benyttelse og vedligeholdelse.

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse af een familie.

Bestyrelsen skal udarbejde en husorden, hvis regler i hovedsagen skal svare til, hvad der i almindelighed er gældende i beboelsesejendomme.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejerens samme beføjelser m.h.t. krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i h.t. lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, evt. sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort pantnaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakt, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt offentlig godkendelse af bestemmelsen.

De i foranstående 2 stykker nævnte bestemmelser ved udlejning gælder dog ikke udlejning foretaget af de ved tinglysning af nærværende vedtægter værende ejere af ejendommen, ligesom de heller ikke gælder, såfremt ejerlejligheder af disse ejere i udlejet stand bliver overdraget til trediemand.

Foreningen varetager den fælles vedligeholdelse af ejendommen. Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre og vinduer; herunder udvendig maling af hoveddør, samt alle fælles arealer og fælles anlæg iøvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hoved- og ledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed.

Ejendommens samlede elforbrug, herunder fast abonnementsafgift, som konstateret ved aflæsning af de i hver af de 2 bygninger installerede målere fordeles på hver enkelt ejerlejlighed i forhold til det for vedkommende lejlighed fastsatte fordelingstal.

Såfremt ejerlejligheden skal istandsættes som følge af vandskade, e.l., for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

Enhver lejlighedsejer har pligt til at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendig, for så vidt dette er påkrævet.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver.

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvilke vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der skal foretages, idet administrator dog kan lade udføre mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, vandhaner, radiatorer m.v..

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 5.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem den enkelte afgørelse vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelings-
tal.

Stemmeretten kan udøves ved fuldmagt.

Til vedtagelse af beslutninger om ændring 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 3/5 af de stemmeberettigede efter fordelingsstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 3/5 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå 3/5 af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet. Er 3/5 af de stemmeberettigede efter fordelingsstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 3/5 af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage en ny overordentlig generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 3/5 af de afgivne stemmer efter fordelingsstal uden hensyn til, hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkelig måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også m.h.t. den anden generalforsamling.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i Graasten Kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års september måned, første gang i september 1979. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 3 ugers varsel ved brev.

Meddelelsen 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.

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage forud for generalforsamlingen.

Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til eftersyn for medlemmerne dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet, forsynet med påtegning af revision og underskrift af bestyrelsen. Stedet for fremlæggelsen skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
3. Fremlæggelse og godkendelse af budget.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedr. sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning m.h.t. de foreliggende forhandlingsemner.

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.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/5 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 6.

Bestyrelsen.

Foreningen ledes af en af generalforsamlingen blandt medlemmerne eller udenfor disses kreds valgt bestyrelse på maksimalt 3 medlemmer, som vælges for 2 år.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, skal bestyrelsen snarest supplere sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte, således at antallet stadig andrager mindst 3. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen, der selv vælger sin formand, har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede. Bestyrelsen har ansvaret for, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter, idet selve regnskabet føres af administrator.

Over det på bestyrelsesmøderne passerende føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 7.

Fælles installationer, moderniseringer m.v..

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægsindretning.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 3/5 af stemmerne af lejlighedsejere, både efter antal og fordelingstal.

I forbindelse med modernisering må hverken ejendommens ydre eller dens trappeopganges karakter ændres.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.

Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationer udføre i sin lejlighed og skal herefter kun deltage i en forholdsmæssig mindre del af udgifterne ved anlægget og driften eller eventuelt slet ikke deltage i udgifterne, idet han dog er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v.. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i h.t. nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt af en efter reglerne i § 12 nedsat voldgift.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, og flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne.

Hertil nødvendige rørgennemføringer e.l. kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer har pligt til at finde sig i rørgennemføringer m. v., evt. mod erstatning for midlertid og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelastte de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, evt. med adgang til forholdsmæssig refusion af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren foruden ovennævnte variable afgift indbetaler et depositum.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" af den i forrige stk. omhandlede karakter, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt af en efter reglerne i § 12 nedsat voldgift.

Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

§ 8.

Tegningsret.

Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan meddele prokura.

§ 9.

Revisor.

På hvert års ordinære generalforsamling vælges en revisor til at revidere årsregnskabet og sammenholde dette med bøgerne.

Revisor kan genvælges.

Foreningens regnskabsår er 1. januar - 31. december; idet første regnskabsår løber fra september 1978 - 31. december 1979. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisorpåtegning.

§ 10.

Grundfond.

Når det begæres af mindst 1/5 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 3, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1/2% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 2% af denne værdi. Grundfonden kan anvendes til midlertidige udlæg for restancer samt andet vedrørende ejendommen efter bestyrelsens beslutning. Fondens midler anbringes efter generalforsamlingens beslutning.

Rente af grundfondens midler tilfalder fonden.

§ 11.

Ændring af fordelingstal.

På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres af en voldgift, der nedsættes i overensstemmelse med reglerne i § 12; for så vidt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt.

Foreningen er på vegne de ikke klagende lejlighedsejere part i sagen.

Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil - såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingsstal - være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklaration og supplement til anmeldelsen om ejendommens omdannelse til ejerlejlighedsejendom.

Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får helt eller delvist medhold, udreder han dog samtlige omkostninger.

§ 12.

Misligholdelse.

Såfremt en ejer i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelse om ejerlejlighedens anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige ejere, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den

til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen påbyder den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænder den eller udlejer den til en af bestyrelsen godkendt person.

Eventuelle tvistigheder kan af enhver af parterne indbringes for en voldgiftsret.

Voldgiftsretten skal bestå af 3 personer.

Enhver af parterne vælger en voldgiftsmand.

Den part, der rejser tvisten eller ønsker spørgsmålet afgjort ved voldgift, skal ved anbefalet brev give meddelelse herom til den anden part og samtidig underrette denne om, hvem han vælger til sin voldgiftsmand. For så vidt den anden part ikke senest 14 dage efter modtagelsen af det anbefalede brev - ligeledes ved anbefalet brev - har givet meddelelse om, hvem han valgte, er den første part berettiget til at vælge begge voldgiftsmænd.

De 2 voldgiftsmænd vælger en opmand, der skal være jurist, men kan de ikke i løbet af 14 dage enes om valget, vælges opmanden af Retten i Graasten.

Voldgiftsmændene har hver een stemme.

Den samlede voldgiftsret, som ledes af opmanden, afgør sagen ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, eller vil en eller flere af voldgiftsmændene ikke afgive stemme eller tage standpunkt til det foreliggende spørgsmål, afgør opmanden sagen ved sin kendelse.

Voldgiftsrettens kendelse er endelig og inappellabel, og dens afgørelse kan ikke forelægges domstolene.

Voldgiftsmændene eller - hvis enighed imellem dem i så henseende ikke kan opnås - opmanden fastsætter selv de processuelle regler vedr. sagens behandlingsmåde, derunder hvorvidt der skal være mundtlig procedure, idet dog bemærkes, at hver af parterne kun har ret til to gange skriftligt at fremsætte deres bemærkninger, ligesom de kun har 14 dage hver gang til at udfærdige deres svar, hvis ikke voldgiftsmændene, respektive opmanden, giver særlig tilladelse til længere udsættelse. Oversiddes fristen, har vedkommende part ikke ret til genmæle, og sagen pådømmes i den stand, den er, dog efter evt. mundtlig procedure.

Voldgiftsmændene træffer bestemmelse om pålæg af sagens omkostninger, derunder eventuelle udgifters godtgørelse og honorar til voldgiftsmændene, samt om, hvilke følger der skal indtræde, hvis voldgiftssagens parter ikke inden den ved voldgiftsretten fastsatte frist godvilligt retter sig efter kendelsen.

Når voldgiftsmændene har optaget sagen til kendelse, er de pligtige til inden 3 uger derefter at afsige kendelsen. I mangel heraf har enhver af parterne ret til at forkaste voldgiften og fordre tvisten afgjort ved domstolene.

§ 13.

Foreningen opløsning.

Når foreningens opløsning på den i § 5, stk. 5, nævnte måde er vedtaget, væl-

ger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

§ 14.

Tinglysning.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 683 af Graasten ejerlav og sogn, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kreditforening samt reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente samt sælgerpantebrev udstedt ved hver enkelt ejerlejligheds første salg.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser, som respekteres af nærværende vedtægter, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 12. januar 1979.

sign. Viggo Conradsen
Viggo Conradsen

sign. Frede Conradsen
Frede Conradsen

Indført i Tinglysningsdagbogen for
retten i Gråsten,

den - 4 MAJ 1979

Dagbog nr. 3789

TINGLYST *servitutsstiftend*

T. Rasmussen
~~Solveig Madsen~~

Genpartens rigtighed bekræftes.

Solveig Madsen

17C
af 17

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 2 kr. 00 øre

art.nr. 679 af Gråsten ejer-
lav og sogn.

Akt: Skab A. 5818.
nr. 179
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers
Kreditors } bopæl:

Ø 32

Gade og hus nr.:

Anmelder:

lrs. Sven Kjems,
Gråsten.

D e k l a r a t i o n .

Undertegnede fru Inger Vibøke Polsbøll, Grøbjerg pr. Krogstrup, som er ejer af ejendommen art.nr. 679 af Gråsten ejerlav og sogn, erklærer herved for bindende for mig og efterfølgende ejere og brugere af for-
annævnte ejendom, at ville overholde nedenstående betingelser og forplig-
telser for tilladelse fra Aabenraa amtsråd til at tilslutte et spildevands-
afledningssystem fra min ejendom til vejafvandingsystemet i landevej nr.
3a (Aalsbøl-Kruså), vegetation 16,665 i højre vejside, nemlig:

1. at tilladelsen gives indtil videre, således at anlægget fjernes fra landevejens grund, når vejens tarv kræver det, uden udgift for amts-
vejvæsenet, og med et varsel af 14 dage,
2. at amtsrådet intet ansvar påtager sig overfor mig for følgerne af even-
tuelle skader på aller mangler og fejl ved, eller svigten af vejaf-
vandingsystemet,
3. at amtsrådet ikke påtager sig noget ansvar eller økonomisk forpligtel-
ser vedrørende det videre afløb for spildevandet udenfor vejens areal,
således at byrder eller erstatningskrav, der måtte opstå i anledning
af spildevandets videreføring eller indtrængen på tredjemands ejendom,
er amtskommunen uvedkommende,
4. at tilslutning til vejafvandingsystemet sker gennem en mindst 60 cm
brønd med dykket afløb, der anbringes på privat grund, 1,0 m fra vej-
skellet og udføres og placeres efter amtsvejvæsenets nærmere anvis-
ning og under dets tilsyn,
5. at forannævnte brønd holdes let tilgængelig for inspektion ved amtsvej-
væsenets personale, og brønden vil uden udgift for amtskommunen være
at ændre, såfremt forholdene andres, samt
6. at tilslutningen af ovennævnte brønd til vejafvandingsystemet udføres
af amtsvejvæsenet for min regning.

Nærværende deklaration tinglyses ved min foranstaltning og på min
bekostning på forannævnte ejendom med prioritet forud for andre hæftelser og
med Aabenraa amtsråd som påtaleberettiget.

Jeg bemyndiger herved landsretssagfører Sven Kjems, Gråsten, til matrikulært at betegne de fire grundstykker, for hvilke deklarationen efter påsæret udstykning af disse skal gælde.

Orebjerg, den 21. marts 1959.

Inger V. Palsbøll.

Indført i dagbogen for retskreds

Lundtofte og Nybøl herreder, den

23 MAR. 1959

Dagbog nr. 9/12 akt. 7. 211

Lyst: Tingbog Gråsten art. nr. 679 (424)

Anmærk: a) to serv. om byggetilladelse b) købt byggetilladelse c) forbehold med
bebyggelse på par. 348/42 l. 3 i nærmere bebyggelse på par.
264 Gråsten med 5 nr. a) rigtig til ev. at fejne et over-
hørselsanlæg til par. 362/40 Gerhard Jensen
l. 3 - et dde. om færdig Genpartens rigtighed bekræftes.
og oplysningsbeholdning.

6. 7. / 7. 7.

Palsbøll cfr.

est

7. 7. / 7. 7.

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel:

kr.

øre

Akt: Skab A. 7974.

(udfyldes af dommerkontoret)

art.nr. 679 af Graasten m.fl. og

art.nr. 681 af Graasten m.fl.

Købers

Kreditors

bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder:

lrs. Sven Kjems,
Graasten.

På den fru Inger Vibeke Palsbøll tilhørende ejendom art.nr. 679 af Graasten m.fl. og den A/S Graasten Konfektion tilhørende ejendom art.nr. 681 af Graasten m.fl. står der tinglyst et dokument af 21. marts 1959 om forskellige vilkår for aflledning af spildevand til vejvæsenets kloak.

I h.t. den mig ved dokumentet meddelte fuldmagt erklærer jeg herved, at deklarationen efter den passerede udstykning fremtidig kun behæfter: Art.nr. 681, 682, 683 og 684 af Graasten ejerlav og sogn.

Graasten, den 20. september 1962.

Sv. Kjems.
Landsretssagfører.

Indført i dagbogen
for Gråsten retskreds,

den 21 SEP 1962

Dagbog nr. 3646

TINGLYST.

Levinsen

S.M./H. Th.

Genpartens rigtighed bekræftes.

cf.

Side 1.

Ejerlav: Gråsten,
Gråsten-Adsbøl

Anmelder:

Matr.nr. 683

ADVOKATFIRMAET KJEMS A/S

PALÆT - AHLEFELDVEJ 5

6300 GRÅSTEN

Beliggenhed:

Tlf. 74 65 11 40

Nalmadebro 29 - 31

J.nr. 131622 SV/AC

VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN
NALMADEBRO 29 - 31

FORENINGENS NAVN:

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Nalmadebro 29 - 31", beliggende Nalmadebro 29 - 31, 6300 Gråsten.

HJEMSTED OG VÆRNETING:

§ 2.

Foreningens hjemsted er Gråsten Kommune.

Foreningens værneting er Gråsten Byret for alle tvister i ejerlejlighedsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggende.

FORMÅL:

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 683 Gråsten ejerlav og sogn 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.

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

Medlemsskabet 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 ejerligheden 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 samtidig 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 ejerligheden 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.

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 trufne afgørelser kan af et hvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemsteds-kommune.

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

§ 7.

Indkaldelse af 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.

Et hvert medlem har ret til at få et 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 august måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når behandling af et givet 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 generalforsamling, eller når administrator forlanger dette.

Indkaldelse af medlemmer til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 2 uger.

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

§ 9.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det forløbne regnskabsår.
4. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor og revisorsuppleant.
7. Eventuel valg af administrator.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

§ 10.

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

§ 11.

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om ændring af denne vedtægt om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller 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.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning for 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.

§ 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 vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer, som vælges for 2 år.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Desuden vælges to suppleanter.

Såfremt en af bestyrelsesmedlemmerne fratræder sig hverv i valgperioden, indtræder en suppleant, således at bestyrelsen til staidighed består af 3 personer.

Valgbar er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

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

§ 14.

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er tilstede.

Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formanden stemmeafgørende.

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

ADMINISTRATOR:

§ 15.

Der kan vælges en administrator på den ordinære generalforsamling.

Såfremt der ikke vælges en administrator på generalforsamlingen,

- 9 -

udføres administrators hverv af bestyrelsen.

Såfremt der vælges en administrator på generalforsamlingen, er denne befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

TEGNINGSRET:**§ 16.**

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

Bestyrelsen meddeler en eventuel valgt administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

ÅRSREGNSKAB:**§ 17.**

Foreningens regnskabsår er 1. juli - 30. juni.

Det af bestyrelsen vedtaget årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisoren.

REVISION:**§ 18.**

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på ge-

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

KAPITALFORHOLD:

§ 19.

Foreningen skal bortset fra 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 på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelse og øvrig istandsættelse, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

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

BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG:

§ 20.

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

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en årsydelse, der fastsættes uafhængigt af de af ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. Årsydelsen fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige gene-

ralforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales månedsvis forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

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

Varme- og varmtvandsforsyning samt elforsyning 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 een gang årligt pr. 31. maj.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamling 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 et hvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb på kr. 25.000,00, skriver kroner totifemtusinde 00/100.

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

Ved fremsættelse af skriftlig påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, herunder a conto bidrag til vand- og elforsyninger, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 50,00.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særlig påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats på 10% p.a.

VEDLIGEHOOLDELSE:

§ 22.

Både den indvendige og udvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstaltes af foreningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning, tapetsering samt vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds som den indvendige vedligeholdelse af døre, vinduer samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitisinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, samt hvad der naturligt hidrører den enkelte lejlighed.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, herunder de udenoms faciliteter der naturligt er tilknyttet den enkelte ejerlejlighed, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant.

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. Såfremt ejerlejlighedsejerne ikke giver adgang på det af bestyrelsen fastsatte tidspunkt, er ejerlejlighedsejeren pligtig at tåle, at der skaffes adgang via en låsesmed, og eventuelle omkostninger forbundet hermed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.

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.

ORDENSFORSKRIFT:

§ 23.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af Boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedrørende ordensreglement.

Det er ikke tilladt at holde husdyr.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer, døre eller stakit eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendig 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

medejerne.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andres ejerlejligheder, som er nødvendigt for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejere af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlig dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og at denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

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

Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse af een familie.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejeren samme beføjelse med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husordning, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor 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:

§ 24.

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 husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejere, 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:

§ 25.

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

PÅTALERET:

§ 26.

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

TINGLYSNING:

§ 27.

Nærværende dokument begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 683 Gråsten ejerlav og sogn.

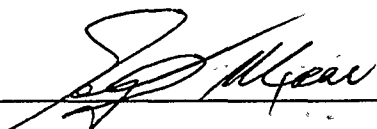
Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for et hvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for kr. 25.000,00. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

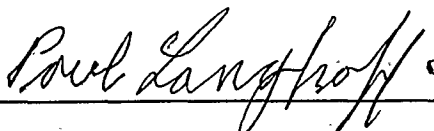
Med hensyn til ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blad i tingbogen.

Endvidere respekterer panteretten de samtidig hermed tinglyste servitutstiftende vedtægter.

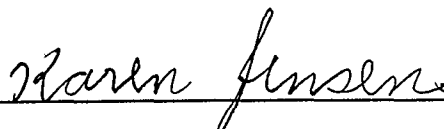
Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 15.11.99 ,
og tiltrådt af samtlige medlemmer af foreningen.

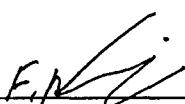
Der er herved for kr. 25.000,00 givet pant i en ejerbolig til sikkerhed for ejerforeningens krav på betaling af fællesudgifter. Der vedlægges kopi af gyldig vedtagelse på generalforsamling om vedtægtens bestemmelse om sikkerhedsbeløbet.

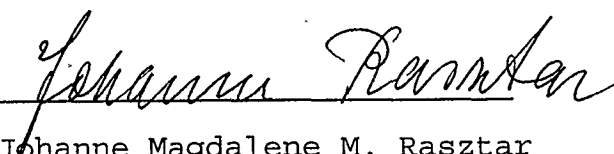

Ejnar Wraae
(Ejerl.nr. 1)


Poul Langhoff
(Ejerl.nr. 2)


Alex Markvart Madsen
(Ejerl.nr. 3)

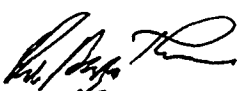
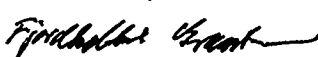

Karen Jensen
(Ejerl.nr. 4)

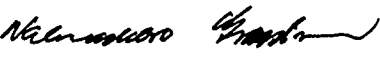

Flemming Nicolaisen
(Ejerl.nr. 5)


Johanne Magdalene M. Rasztar
(Ejerl.nr. 6)


Karl Matthies
(Ejerl.nr. 7)

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

Navn: 
Stilling: REVISOR
Bopæl: 
Svend Aage Thomsen
Revisor
Fjordkobbøl 18
6300 Gråsten

Navn: 
Stilling: CHAUFFØR
Bopæl: 
Jørn Elmer Jensen
Chauffør
Nalmadebro 31 D
6300 Gråsten

Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Nalmedebro 29 - 31

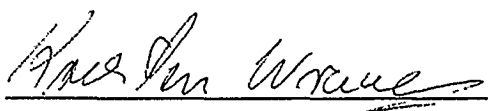
Anmelder:

ADVOKATFIRMAET KJEMS A/S
PALÆET - AHLEFELDVEJ 5
6300 GRÅSTEN
Tlf. 74 65 11 40

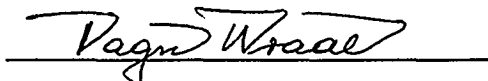
J.nr. 131622 SV/AC

Foranstående vedtægter tiltrædes hermed.

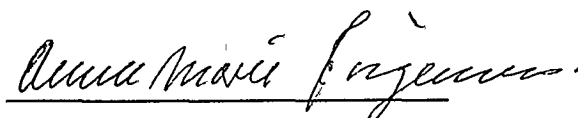
Gråsten, den 22.12. 1999



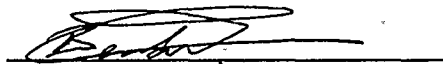
Kresten Wraae
(Ejerl.nr. 1)



Vagn Wraae
(Ejerl.nr. 1)



Anne Marie Jørgensen
(Ejerl.nr. 1)



Bent Wraae
(Ejerl.nr. 1)

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

Navn: *Verner Larsen*
Stilling: *efterlønsmodtager*
Bopæl: *Gl. Toft 4, Holbøl*

Verner Larsen
Efterlønsmodtager
Gl. Toft 4, Holbøl
6340 Kruså

Navn: *Anne H. Larsen*
Stilling: *Efterlønsmodtager*
Bopæl: *Gl. Toft 4, Holbøl*

Anne H. Larsen
Efterlønsmodtager
Gl. Toft 4, Holbøl
6340 Kruså

*** * ***

Side: 28

* * *

* * ***

* * * Retten i Gråsten

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

H 321

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 683 Hovedejd, Gråsten, Gråsten-Adsbøl

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 27.12.1999 under nr. 13285

Senest ændret den : 27.12.1999 under nr. 13292

Retten i Gråsten den 29.12.1999

Birte Blindbk