

V E D T Æ G T E R

for

”Foreningen af ejerlejlighedsejere under matr. nr. 38c og 38æ Korsør markjorder”

Lersøparkens Ejerforening.

§ 1.

Navn, medlemskab, værneting m.m.

Foreningens navn er ”Foreningen af ejerlejlighedsejere under matr. nr. 38 c og 38 æ, Korsør markjorder” i daglig tale Lersøparkens Ejerforening. Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Stk. 2.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende. Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers betingede eller endelige skøde anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed dennes forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerlejlighedsforeningen meddelelse herom.

Stk. 3.

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

§ 2.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed, således at hver ejer af en ejerlejlighed (dog kun en ejer for hver lejlighed) har en stemme.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Hvis mindre end 2/3 af de stemmeberettigede er mødt på generalforsamlingen, og hvis mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Stk. 5. Forslag til ændring af fordelingstal samt foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Stk. 6. Den årlige generalforsamling afholdes i januar, således at de enkelte ejere er i stand til at bilægge deres selvangivelse et for deres ejerlejlighed godkendt regnskab. Første ordinære generalforsamling er afholdt i januar 1979.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Aflæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.
4. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.
5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen og bestyrelsessuppleant.
6. Valg af revisor og revisorsuppleant.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Eventuelt.

Stk. 7. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 8. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 9. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

Stk. 10. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 5. januar i året for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 11. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Stk. 12. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 3.

Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som formand og medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og myndige livsarvinger. Generalforsamlingen vælger hvert år en bestyrelsessuppleant.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer, afgår én hvert år. Afgangsordenen bestemmes for de valgte medlemmer ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Afgår et bestyrelsesmedlem i utide, påhviler det bestyrelsen at indkalde suppleanten.

Stk. 4. Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

Stk. 5. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 6. 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 og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævende.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne påkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk.7. Bestyrelsen kan antage en vicevært til varetagelse af ejendommens daglige drift.

Stk.8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer dette.

Stk.9. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 1 medlem er til stede.

Stk.10. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk.11. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 4.

Administrator

Bestyrelsen ansætter en administrator, som skal forestå foreningens daglige administration.

§ 5.

Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og 1 bestyrelsesmedlem.

Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§ 6.

Årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, første regnskabsår fra første ejers indflytning indtil 31. december 1979.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 7.

Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 8.

Fælles vedligeholdelse

Ejerlejlighedsforeningen foretager fælles vedligeholdelse af murværk, hoveddøre, vinduer, altaner, trappegange, fællesarealer og fælles anlæg i øvrigt, herunder rør, faldstammer, aftrækskanaler, tekniske og sanitære installationer af enhver art m.m., når de omhandlede genstande ikke er omfattet af ejerretten til en enkelt ejerlejlighed, og når de pågældende genstande er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder.

§ 9.

Vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder m.m.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot indvendig maling, hvidtning og eventuel tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.

Stk. 2. Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

Stk. 3. Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne. Han kan få gennemført sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, dog kun med samtykke af de berørte ejerlejlighedsejere.

Stk. 4. Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejere ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes forelægges bestyrelsen til godkendelse.

§ 11.

Udgifter og deres fordeling.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fællesudgiftsfordelingstal en årlig ydelse, der fastsættes på generalforsamlingen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. Den ordinære ydelse erlægges i rater efter bestyrelsens bestemmelse.

Stk. 2. Foreningens udgifter er alle de udgifter, der vedrører fællesskabet, betaling af ejendomsskatter og afgifter i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedrørende alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, revision, regnskabsaflæggelse og lignende udgifter. Udgift til de enkelte lejligheders opvarmning og forsyning med varmt vand er ikke fællesudgift, men betales af medlemmerne i forhold til varmeudgiftsfordelingstal. Varmeregnskabsåret er kalenderåret.

§ 12.

Sikkerhed

Det enkelte medlem håndpantsetter til ejerlejlighedsforeningen til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få mod vedkommende, et ejerpantebrev på kr. 6.000,00. Ejerpantebrevet skal til enhver tid respektere størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit. Ejerpantebrevet skal endvidere i forbindelse med det første salg af ejerlejligheden respektere sælgerpantebreve til bygmester Aage Sørensen.

§ 13.

Husorden m.m. Misligholdelse

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de den fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde. For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for almindelige lejemål gældende husorden.

Stk. 2. En ejerlejlighed i Lersøparken kan kun bebos af ejeren og dennes husstand. Udlejning kan kun finde sted med Ejerforeningens godkendelse efter følgende bestemmelse: har en ejerlejlighed gennem en periode været til salg i almindelig handel til en realistisk markedspris, uden handel er indgået, kan anmodning om udlejning, herunder forældrekøb, skriftligt fremsendes til bestyrelsen. En tilladelse vil være betinget af, at bestyrelsens vilkår for denne opfyldes, dog kan der i samme periode maksimalt være 3 udlejninger og 3 forældrekøb i bebyggelsen. Udlejning kan ikke overstige 2 år. Fremleje kan ikke finde sted. Misligholdelse fra en evt. lejer/barns side, sidestilles med misligholdelse fra ejers side.

Stk. 3. I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 14.

Gyldighed

Normalvedtægten for ejerlejligheder gælder i det omfang, den ikke er fraveget ved nærværende vedtægt.

§ 15.

Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres lyst på ejendommens matr. nr. 38 c Korsør markjorder. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning herom lån i alm.- og særl. realkredit til kreditforening samt reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.

Matr. nr. 38c og 38 æ Korsør markjorder.

Påtaleberettiget er hver for sig foreningen ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer. Med hensyn til de ejendommen påhvilende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tinglyst ved Retten i Korsør (nu Næstved) i flere omgange, senest 25/2 1985.