

Vedtægter
for
Ejerforeningerne Gl. Toldbod / Slotsporten.

Navn og formål.

§ 1

(1) Foreningens navn er ”Ejerforeningerne Gl. Toldbod / Slotsporten” med hjemsted i Guldborgsund kommune.

§ 2

(1) Foreningens formål er at administrere og varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i de 4 ejerlejlighedsopdelte og selvstændigt matrikulerede ejendomme, matr. nr. 408-i, 408-h, 408-f og 408-g Nykøbing F. bygrunde, beliggende henholdsvis Gl. Toldbod 16 og 18 og Slotsporten 7 og 9, 4800 Nykøbing F. omfattende i alt 21 beboelseslejligheder og én ejerlejlighed til andet brug i kælderen i Gl. Toldbod 18.

(2) Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med disse vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommenes karakter må anses for påkrævet, sørge for lejlighedernes forsyning med vand og varme samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommene.

Medlemskreds og hæftelsesforhold.

§ 3

(1) Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i de 4 ovennævnte ejendomme.

(2) Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde anmeldes til tinglysning, dog senest på overtagelsesdagen. En ny ejer kan dog tidligst udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget skriftlig underretning om ejerskiftet.

(3) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når alle forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

§ 4

(1) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed 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, herunder også for evt. efterbetaling ifølge varmefordelingsregnskabet.

§ 5

(1) For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold proratarisk i forhold til deres fordelingstal.

Generalforsamling.

§ 6

(1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

(2) Generalforsamlingen afholdes i Nykøbing F.

(3) De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

(4) Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved almindeligt stemmeflertal, idet hver ejerlejlighed uanset fordelingstal repræsenterer én stemme.

(5) Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, d.v.s. 14 medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling inden 2 uger, og på denne kan forslaget uanset fremmøde vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

(6) Stemmeretten kan udøves af en ejerlejlighedsejer eller dennes ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Et medlem kan dog ved fuldmagt højest afgive stemme for 2 andre medlemmer.

§ 7

- (1) Der udarbejdes referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af mødelederen og formanden, og kopi udsendes snarest muligt til medlemmerne.

Ordinær generalforsamling.

§ 8

- (1) Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.
- (2) Indkaldelsen af medlemmerne til den ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 og højst 4 uger. Indkaldelsen kan også ske med elektronisk post til de medlemmer, som har oplyst en emailadresse.
- (3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt dagsordenen.
- (4) Med indkaldelsen skal medfølge årsrapporten for det forløbne år og så vidt muligt budgettet for det indeværende år. Endvidere skal medfølge de forslag fra bestyrelsen, som agtes stillet på generalforsamlingen.

§ 9

- (1) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af mødeleder.
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 3) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport med revisors erklæring.
- 4) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår og forslag til fastsættelse af á conto bidrag til fællesudgifter.
- 5) Valg af formand for bestyrelsen.
- 6) Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 7) Valg af revisor
- 8) Behandling af indkomne forslag.
- 9) Eventuelt.

- (2) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom skal ske skriftligt til bestyrelsens formand senest 2 uger inden generalforsamlingens afholdelse. Forslaget skal udsendes samtidig med indkaldelsen eller eftersendes, såfremt indkaldelse er sket.

Ekstraordinær generalforsamling.

§ 10

- (1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over den i § 6 stk. 5 nævnte situation – når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 5 af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt eller elektronisk af bestyrelsen eller administrator med mindst 1 uges varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- (3) Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Bestyrelsen.

§ 12

- (1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt.
- (2) De øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer vælges på den måde, at hver af de 4 underliggende ejerforeninger (opgange) vælger hver ét bestyrelsesmedlem samt en personlig suppleant.
- (3) Valgbare til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer eller nærtstående familiemedlemmer, som bor fast i medlemmets ejerlejlighed.
- (4) Alle valg gælder for ét år. Genvalg kan finde sted.
- (5) Hvis formanden ønsker at udtræde af bestyrelsen inde i en valgperiode, vælger bestyrelsen af sin midte en ny formand, og dennes suppleant indtræder i bestyrelsen.
- (6) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 13

- (1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- (2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst 2 af de øvrige bestyrelsesmedlemmer er mødt..
- (3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

(4) Der udarbejdes referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af formanden, og kopi udsendes snarest muligt til bestyrelsesmedlemmerne.

Administration

14

- (1) Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af foreningens og ejendommens daglige drift.
- (2) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- (3) Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.
- (4) Administrators honorar fastsættes af bestyrelsen og afholdes som fællesudgift.

Tegningsregel.

§ 15

- (1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af et bestyrelsesmedlem i forening med formanden

Årsrapport.

§ 16

- (1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- (2) Den af bestyrelsen vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og erklæres af en godkendt revisor, som vælges på den ordinære generalforsamling.
- (3) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Kapitalforhold.

§ 17

(1) Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at afholde foreningens udgifter.

(2) Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, for eks. fornyelser og istandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen må optage lån eller oprette en kassekredit.

(3) Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut.

Grundfond.

§ 18

(1) Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, skal der til afholdelse af fælles vedligeholdelsesudgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et beløb, som fastsættes på den årlige generalforsamling. Bidraget indregnes i budgettet over de årlige fællesudgifter.

Budget og medlemsbidrag.

§ 19

(1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget over foreningens forventede udgifter. Budgettet skal fremlægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

(2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte administrative fordelingstal, jfr. § 20 et á conto bidrag, hvis størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling på grundlag af det godkendte driftsbudget. Á conto bidraget betales månedsvis forud til foreningens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

(3) Bestyrelsen kan vedtage, at de medlemmer, der ikke tilmelder deres betalinger til foreningen til Betalingservice, skal betale et opkrævningsgebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

(4) Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af ikke rettidig betaling af pligtige ydelser til foreningen, er denne berettiget til at opkræve et rykkergebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

(5) Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler månedsvis á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af ejerlejlighedens andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen

Fordeling af fællesudgifter.

§ 20

(1) Da ejerforeningen består af 4 selvstændige ejerlejlighedsopdelte ejendomme, er det på en generalforsamling den 25. marts 2010 besluttet, at foreningens fællesudgifter incl. bidrag til grundfonden skal fordeles mellem ejerlejlighederne efter følgende administrative fordelingsstal:

Gl. Toldbod 16, stuen:	430 / 10.000
Gl. Toldbod 16, 1. og 2. sal:	537 / 10.000
Gl. Toldbod 18, lejligheder til højre:	453 / 10.000
Gl. Toldbod 18, lejligheder til venstre:	403 / 10.000
Slotsporten 7, lejligheder til højre:	403 / 10.000
Slotsporten 7, lejligheder til venstre:	453 / 10.000
Slotsporten 9, alle lejligheder:	560 / 10.000

Panteret.

§ 21

(1) Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på det enkelte medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil disse vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på **40.000 kr.**, skriver fyrretusinde kroner.

(2) Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne tinglyste servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

(3) De ejerpantebreve, som nu er tinglyst på ejerlejlighederne og håndpantet til sikkerhed for ejerforeningen, vil først blive aflyst, når panteretten ifølge disse vedtægter er tinglyst pantstiftende uden anden præjudicerende pantegæld end det ejerpantebrev, som foreningen nu har som sikkerhed.

Vedligeholdelse af fællesejendom.

§ 22

- (1) Forsvarlig udvendig vedligeholdelse og modernisering af fællesejendom, herunder fælles anlæg og installationer foretages af foreningen og for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.
- (2) De fælles anlæg og installationer, som for eksempel vandrør, centralvarmerør og fald- stammer, der findes inde i lejlighederne, og som foreningen skal vedligeholde, skal være frit tilgængelige for inspektion og reparation. Hvis sådanne installationer på et medlems foranledning er blevet tildækket, skal ejerlejlighedens ejer før og efter en nødvendig inspektion og/eller reparation selv sørge for at fjerne og reetablere tildækningen.

Vedligeholdelse af særejsendom.

§ 23

- (1) Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne påhviler de respektive ejere.
- (2) Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås bl. a. maling, hvidtning og tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds, aftrækskanaler, den indvendige side af døre og vinduer og alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør frem til de lodrette fællesstammer, samt hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren i en beboelseslejlighed at vedligeholde og forny.
- (3) Udskiftning af punkterede termoruder påhviler ejerforeningen, men medlemmerne skal selv vedligeholde greb, låse, beslag og glas- og tætningslister i døre og vinduer i ejerlejlighederne.
- (4) Skorstenen til den i ejerlejligheden Gl. Toldbod 16, 2. sal installerede pejs skal både inde i lejligheden og udenfor lejligheden vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer af denne ejerlejlighed.
- (5) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, 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 ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant.
- (6) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer og moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Vedligeholdelse af trappeopgange og kældre.

§ 24

(1) Den indvendige vedligeholdelse af trappeopgange og kældergange, herunder kælderrum til fælles afbenyttelse påhviler medlemmerne i de respektive opgange og henhører således ikke under ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse.

(2) Bestyrelsen fastsætter i et regulativ det præcise omfang af denne vedligeholdelsesforpligtelse.

(3) Til afholdelse af disse udgifter kan medlemmerne i en opgang med almindeligt flertal beslutte, at der skal oprettes en vedligeholdelseskonto, hvortil medlemmerne skal bidrage med et på generalforsamlingen aftalt beløb. Bidraget indregnes i budgettet over de årlige fællesudgifter.

Ordensforskrifter.

§ 25

(1) Medlemmerne og de personer, der opholder sig i ejerlejlighederne, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

(2) Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduerne eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens tilladelse.

(3) Medlemmerne er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre deres ejerlejligheder, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for andre medlemmer.

(4) Glasinddækning af altaner må kun ske efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen kan stille krav om, at glasinddækningen udføres tilsvarende andre glasinddækninger i ejendommen, og at arbejdet udføres af en faglært glarmester.

(5) Der må ikke drives erhverv fra ejerlejlighederne.

(6) Det er tilladt at udleje ejerlejlighederne til beboelse, men antallet af voksne beboere i ejerlejligheden må ikke overstige antallet af værelser til beboelse. Det er udlejerens ansvar, at lejerne overholder alle ordensforskrifter, og udlejeren hæfter personligt overfor ejerforening for lejerens vanrøgt af fælles ejendom og for lejerens forbrug af varme.

(7) Husdyrhold i ejerlejlighederne må kun finde sted med en enig bestyrelses skriftlige tilladelse. En given tilladelse kan tilbagekaldes, hvis betingelserne for tilladelsen ikke overholdes eller husdyrholdet medfører gener for naboerne.

(8) Vaskemaskiner, dybfrysere og andre hårde hvidevarer må ikke uden bestyrelsens tilladelse installeres i kælderrummene og tilsluttes den fælles elforsyning.

Misligholdelse.

§ 26

(1) Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen har pålagt medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

(2) Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

(3) Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Opløsning.

§ 27

(1) Da foreningen er et administrativt fællesskab mellem 4 selvstændige ejerforeninger, kan en opløsning af foreningen besluttet på en generalforsamling med samme kvalificerede flertal, som kræves til en vedtægtsændring, jfr. § 6 stk. 5.

(2) Ved en opløsning skal foreningens formue efter fordelingstal fordeles mellem de 4 ejerforeninger.

Påtaleret.

§ 28

(1) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

Tinglysning.

§ 29.

(1) Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på følgende 4 ejendomme

Matr. nr. 408-f Nykøbing F. bygrunde, ejerlejlighed nr. 1 – 6.

Matr. nr. 408-g Nykøbing F. bygrunde, ejerlejlighed nr. 1 - 6

Matr. nr. 408-h Nykøbing F. bygrunde, ejerlejlighed nr. 1 - 7

Matr. nr. 408-i Nykøbing F. bygrunde, ejerlejlighed 1 - 3

(2) Vedtægternes § 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for 40.000,00 kr. på hver enkelt ejerlejlighed, nemlig

Ejerlejlighed nr. 1 – 6 i matr. nr. 408-f Nykøbing F. bygrunde

Ejerlejlighed nr. 1 – 6 i matr. nr. 408-g Nykøbing F. bygrunde

Ejerlejlighed nr. 1 – 6 i matr. nr. 408-h Nykøbing F. bygrunde

Ejerlejlighed nr. 1 – 3 i matr. nr. 408-i Nykøbing F. bygrunde

(3) Med hensyn til de på ejendommene og ejerlejlighederne nu tinglyste servitutter og byrder henvises der til registreringen i tingbogen.

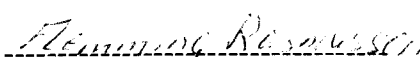
Således vedtaget med det fornødne kvalificerede flertal på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 27. marts 2014.



Bjarne Sørensen, formand



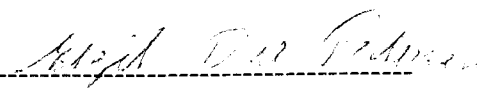
Birgit Andreassen



Flemming Rasmussen



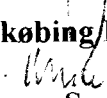
Per Jørgensen



Eigil Due Pedersen

De foranstående vedtægter for Ejerforeningerne Gl. Toldbod / Slotsporten er tinglyst servitutstiftende den 3. oktober 2014 og som hæftelse for kr. 40.0000 den 12. december 2014 på alle 21 ejerlejligheder.

Nykøbing F., den 23. januar 2015


Bjarne Sørensen
bestyrelsesformand