

## VEDTÆGTER

for

Ejerlejlighedsforeningen Nansensgade 14 - 18, Slagelse  
matr.nr. 391-a Slagelse bygrunde

=====

STEMPELMÆRKE



22.07.96 14:27

0000750.00

438154 SM 01

### § 1.

#### Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Nansensgade 14 - 18, Slagelse".

Foreningens hjemsted er Slagelse Kommune.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 391-a Slagelse bygrunde, beliggende Nansensgade 14 - 18, 4200 Slagelse, at varetage medlemmernes fælles interesser overfor trediemand, at regulere forholdet mellem medlemmerne, herunder drage omsorg for god ro og ordens opretholdelse i ejendommen, at sørge for at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig, at ejendommen er tilbørligt forsikret og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggende vedrørende ejendommen.

### § 2.

#### Medlemmerne.

Medlemmer af foreningen er samtlige ejendommens lejlighedsejere og kun disse.

Enhver lejlighedsejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder ved ejerlejlighedens overtagelse. Såfremt et medlem ophører med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, bortfalder både retten og pligten til at være medlem.

Medlemspligten for et udtrædende medlem ophører dog først, når endeligt skøde til efterfølgeren er lyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Indtil da hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor foreningen.

Det indtrædende medlem får ved sin indtræden anpartvis andel i foreningens eventuelle formue efter fordelingstal. Andel i den i § 6 omhandlede grundfond beregnes dog ikke efter lejlighedernes fordelingstal, men svarer i stedet til de beløb, som tidligere lejlighedsindehavere måtte have indbetalt til grundfonden med fradrag af det forbrug af indbetalingerne, som i overensstemmelse med reglerne i § 6 kan belastes den pågældende ejerlejlighed.

Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse skal senest 3 uger efter handelens afslutning fremsendes til foreningens administrator.

Ingen ejer må eje mere end to lejligheder i ejendommen.

### § 3.

#### Fordelingstal:

Rettigheder og forpligtelser er fordelt mellem medlemmerne i overensstemmelse med de i følgende fortegnelse anførte fordelingstal (sat i forhold til 1000).

| <u>Nr.:</u> | <u>Beliggenhed:</u> | <u>Benyttelse:</u> | <u>Areal i m<sup>2</sup>:</u> |    | <u>Fordelingstal:</u> |
|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|----|-----------------------|
| 1           | st. foran tv.       | beboelse (a)       | 55                            | 55 | 65                    |
| 2           | st. bagved tv.      | beboelse (a)       | 43                            |    |                       |
|             | kælder              | pulterrum (b)      | <u>1</u>                      | 44 | 56                    |
| 3           | st.mf.tv.           | beboelse (a)       | 31                            |    |                       |
|             | kælder              | pulterrum (b)      | <u>1</u>                      | 32 | 42                    |
| 4           | st.mf.th.           | beboelse (a)       | 31                            |    |                       |
|             | kælder              | pulterrum (b)      | <u>1</u>                      | 32 | 42                    |
| 5           | st. bagved th.      | beboelse (a)       | 43                            |    |                       |
|             | kælder              | pulterrum (b)      | <u>1</u>                      | 44 | 56                    |
| 6           | st. foran th.       | beboelse (a)       | 56                            | 56 | 65                    |
| 7           | I foran tv.         | beboelse (a)       | 55                            | 55 | 66                    |
| 8           | I bagved tv.        | beboelse (a)       | 43                            |    |                       |

|    |               |               |          |    |    |
|----|---------------|---------------|----------|----|----|
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 44 | 57 |
| 9  | I mf.tv.      | beboelse (a)  | 31       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 32 | 44 |
| 10 | I mf.th.      | beboelse (a)  | 31       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 32 | 44 |
| 11 | I bagved th.  | beboelse (a)  | 43       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 44 | 57 |
| 12 | I foran th.   | beboelse (a)  | 56       | 56 | 66 |
| 13 | II foran tv.  | beboelse (a)  | 55       | 55 | 67 |
| 14 | II bagved tv. | beboelse (a)  | 43       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 44 | 58 |
| 15 | I mf.tv.      | beboelse (a)  | 31       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 32 | 45 |
| 16 | II mf.th.     | beboelse (a)  | 31       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 32 | 45 |
| 17 | II bagved th. | beboelse (a)  | 43       |    |    |
|    | kælder        | pulterrum (b) | <u>1</u> | 44 | 58 |
| 18 | II foran th.  | beboelse (a)  | 56       | 56 | 67 |

#### § 4.

##### Medlemmernes bidrag:

Til dækning af ejendommens fælles udgifter betaler medlemmerne til foreningen et periodisk bidrag i forhold til de tinglyste fordelingstal.

Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hver år, jfr. § 13 udarbejdet budget over foreningens forventede udgifter. I tilfælde af store uforudsete uopsættelige udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Det ordinære bidrag erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens bestemmelse.

Medfører arbejder udført af en ejer i hans lejlighed forøgelse af fællesudgifterne til skatter, afgifter, forsikring o.lign., påhviler det den pågældende at betale merudgiften herved.

Foreningens kontante midler skal - bortset fra en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig i forbindelse med den daglige drift - være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

## § 5.

### Medlemmernes hæftelse:

For foreningens forpligtigelser hæfter medlemmerne personligt, men - i det omfang det efter dansk rets regler er muligt - pro rata i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal rettes mod ejerforeningen, idet denne principalt hæfter for disse forpligtelser, mens de enkelte medlemmer af foreningen kun hæfter subsidiært.

Til sikkerhed for medlemmernes bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder krav i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev stort kr. 20.000,00 skriver tyve tusinde kroner, med pant i lejligheden, hvilket pantebrev henlægges som håndpant i ejerforeningen.

## § 6.

### Grundfond:

Pr. 1. januar 1976 oprettes en grundfond, hvortil lejlighedsejerne årligt fra nævnte dato betaler bidrag med en halv procent af den pågældende ejerlejligheds ejendomsværdi, indtil størrelsen af de indbetalte beløb udgør 2% af den til enhver tid værende ejendomsværdi for de respektive ejerlejligheder.

Ejerforeningen disponerer over og administrerer grundfonden, hvis midler - bortset fra en passende kassebeholdning - anbringes på konto i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede obligationer, der henlægges i depot i anerkendt pengeinstitut.

Renter tillægges kapitalen.

Grundfonden tjener til sikkerhed for krav, som trediemand måtte få mod ejerforeningen og til sikkerhed for ethvert krav, ejerforeningen måtte få mod lejlighedsejerne. Grundfondens midler kan efter bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutning anvendes i forbindelse med

nødvendige fornyelser af fælles anlæg samt udgifter i forbindelse med uforudsete hændelser og lignende. Endvidere kan midlerne efter bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutning anvendes i forbindelse med et medlems bidragsrestance eller anden misligholdelse.

I det omfang grundfondens midler anvendes til imødegåelse af den enkelte lejlighedsejers misligholdelse, påhviler det den pågældende lejlighedsejer uopholdeligt at indbetale det således anvendte beløb til grundfonden.

I det omfang grundfondens midler anvendes til betaling af udgifter i fællesskabets interesse, eller såfremt en ejerlejligheds ejendomsværdi forhøjes, påhviler det lejlighedsejerne - respektivt den pågældende lejlighedsejer - at genoptage indbetalinger til grundfonden dog max. med en halv procent årligt af den til enhver tid værende ejendomsværdi, indtil grundfondens størrelse ingen udgør 2% af dennes værdi. Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved overdragelsen af sin ejerlejlighed. Andelen kan ikke gøres til genstand for retsforfølgning fra lejlighedsejernes kreditorers side og lejlighedsejeren og dennes successorer kan ingensinde kræve den udbetalt, såvel som andelen ikke indgår særskilt i ejerens dødsbo, konkursbo, separations- og skilsmissebo m.v.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling.

## § 7.

### Elforbrug:

Såvel ejendommens som ejerlejlighedernes samlede elforbrug registreres på fælles måler. Forbruget betales af foreningen, der fordeler betalingen herfor på de enkelte ejerlejligheder i forhold til disses fordelingstal. El-forsyningen finder iøvrigt sted på de til enhver tid gældende almindelige leveringsbestemmelser for el-levering fra Slagelse Kommune. Da el-forsyningen således sker igennem fælles måler, kan særskilt måler af tekniske grunde ikke kræves opsat. Kollektivleveringen kan ikke på nogen måde forringe el-leverandørens ret til afbrydelse af el-forsyningen ved udeblivelse af betalingen for el-leveringen eller anden tilsidesættelse af el-leverandørens betingelser. Ejerforeningen hæfter for den samlede betaling. Generalforsamlingen kan med den majoritet der kræves til vedtægtsændringer vedtage opsætning af særskilte el-målere i lejlighederne, udgifterne hertil fordeles på de enkelte lejligheder efter antal og ikke fordelingstal.

## § 8.

### **Varmeforbrug:**

Registrering af ejendommens og ejerlejlighedernes samlede varmeforbrug foretages over fællesmåler og betalingen sker i overensstemmelse med den enkelte lejligheds fordelingstal. Generalforsamlingen kan med den majoritet der kræves til vedtægtændring vedtage ændring af ejendommens varmforsyning. Udgifter hertil fordeles efter fordelingstal.

## § 9.

### **Benyttelse og husorden:**

Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbestemmelsesret i de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde.

Ejeren og de personer, der har opholdt i hans lejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, der fastsættes i form af husorden.

Husdyr må holdes i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for beboerne. Påtaleretten tilkommer ejerforeningen.

Medlemmerne på ikke uden bestyrelsens samtykke drive erhverv fra ejerlejlighederne.

Misbrug af el- og varmeforbrug må ikke finde sted. Lejlighedsejerne må ikke foretage ændringer af ejendommens ydre, opsætte skilte, lysreklame m.v. eller forsyne ejendommens altanpartier med markiser eller lignende. Altankasser må kun anbringes bagved og ikke højere end altanbrøstningen.

Hverken bestyrelsen eller generalforsamlingen (med simpel majoritet) kan dispensere herfra, idet der til ændring af den omhandlede facadecensur udkræves samme kvalificerede majoritet i generalforsamlingen som til vedtægtsændringer, jfr. § 12.

## § 10.

### **Udvendig og indvendig vedligeholdelse:**

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, betales af foreningen. Denne omfatter betonydermure,

ydersiden af vinduesrammer og karme, ydersiden af altandøre, hoveddør, trappeopgange samt alle fælles arealer og fælles anlæg iøvrigt, herunder vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

I forbindelse med nødvendig reparation og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettiget til at opnå adgang til ejerlejlighederne.

Indvendig vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer og ventiler, vandedninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i grundfondsandelen, eventuelt foreningens panteret.

## § 11.

### Misligholdelse:

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen ved generalforsamlingsbeslutning pålægge ham at fraflytte ejerlejligheden med passende varsel. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af ejeren selv.

## § 12.

### Generalforsamling:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager samt administrator og revisor.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Til beslutning om ændringer i den i § 9 omhandlede facadecensur eller om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen til en ny generalforsamling inden 14 dage med mindst 1 uge og højst 2 ugers varsel og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Ændring af fordelingstal krævet fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen.

### § 13.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for grundfonden med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af revisor, jfr. § 21.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil eller når det til behandling af et opgivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### § 14.

Generalforsamlingen indkaldes ved brev af administratoren med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt budget for næste regnskabsår.

#### § 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandling på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. april.

#### § 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrevet af dirigenten.

#### § 17.

##### Bestyrelsen:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 - 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

#### § 18.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetægelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således omsorg for ejendommens varme- og el-forsyning, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp til udøvelsen af ovenstående funktioner, herunder eventuel vicevært.

## § 19.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 eller 5 medlemmer, og når 2 medlemmer er til stede, hvis den består af 3 medlemmer.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beregning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen i forbindelse med administrator. Den samlede bestyrelse kan meddele administrator prokura.

## § 20.

### Administration:

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand, der som administrator skal varetage ejendommens daglige drift.

Administrator kan ansætte fornøden medhjælp.

Administrator kan af bestyrelsen opsiges med 6 måneders varsel til fratrædelse ved et regnskabsårs udløb.

Opsigelsen kan af administrator indbringes for en generalforsamling.

## § 21.

### Revisor:

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor. Revisoren afdækker hvert år, men genvalg kan finde sted. Medlem af ejerforeningen kan vælges som revisor.

## § 22.

### Regnskab:

Foreningens regnskab løber fra den 1. januar til den 31. december.

§ 23.

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på matr.nr. 391-a Slagelse bygrunde.  
Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 & 18  
Med hensyn til byrder, servitutter og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i  
tingbogen.

Påtaleretten tilkommer "Ejerforeningen Nansensgade 14 - 18" de enkelte lejlighedsejere.  
Samtidig hermed begæres vedtægterne tinglyst 25/10-1972 på ovennævnte  
ejerlejligheder aflyst og udslettet af tingbogen.

Slagelse, den 22/7 1996.

Lejlighed nr. 1 - Leif Madsen:

*ikg. fm. Leif Madsen*

Lejlighed nr. 2 - Flemming Carlsson:

*Flemming Carlsson*

Lejlighed nr. 3 - Karen Poulsen:

*Karen Poulsen*

Lejlighed nr. 4 - Mogens Pedersen:

*ikg. fm. Mogens Pedersen*

Lejlighed nr. 5 - Laila Beck:

*Laila Beck*

Lejlighed nr. 6 - Birger Slagelse:

*ikg. fm. Birger Slagelse*

Lejlighed nr. 7 - Ivan Larsen:

Lejlighed nr. 8 - Lis Nielsen:

Lejlighed nr. 9 - Christian Madsen:

Lejlighed nr. 10 - Birger Slagelse:

Lejlighed nr. 11 - Hanne Nielsen:

*ikg. fm. Birger Slagelse*

Lejlighed nr. 12 - Torben L. Jensen:

*Torben L. Jensen*

Lejlighed nr. 13 - Carsten Andersen:

*ikg. fm. Carsten Andersen*

Lejlighed nr. 14 - Charlotte Valentin:

*Petersen*

Lejlighed nr. 15 - Ivan Christensen:

Lejlighed nr. 16 - Johan Rohdemejer:

Lejlighed nr. 17 - Stig Øvre Petersen:

Lejlighed nr. 18 - Ib Georg Pedersen:

*ikg. fm. Stig Øvre Petersen*

Matr: 391 A Ejerlejl. 0 1 m fl

Slagelse Bygrunde

A

Retten i : Slagelse

Indført den : 23.07.1996

Lyst under nr.: 22810 — 22827

Lutnamagter forvinst  
Viduvallent forvinst

Lilleg aflyst som begærd.

Følgelig indført med prist til

1/10 1996 til indhentelse af kommunalt  
bestyrersens samtykke

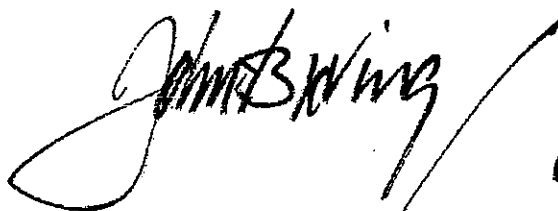
Inger Bohl

e.b.  
Inger Bohl  
1996

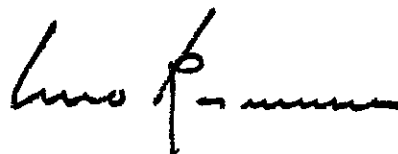
AB

I henhold til lov om Kommuneplanlægning § 36 meddeler Kommunalbestyrelsen i Slagelse herved samtykke til at vedtægterne for Ejerforeningen Nansensgade 14-18, Slagelse tinglyses servitutstiftende på ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 & 18 af matr.nr. 391-a Slagelse bygrunde, idet tilvejebringelse af lokalplan i så henseende ikke er påkrævet.

Slagelse den 19 august 1996



JOHN BREVING  
TEKNISK VICECHEF



Uno Rasmussen  
Afdelingsarkitekt

Arms

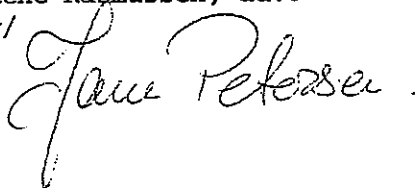
Advokaterne  
René Rasmussen og Mogens S. Pedersen  
Nytorv 6, 4200 Slagelse  
Telf. 53 52 07 26

Nærværende vedtægter bedes endeligt indført.  
Slagelse, den 22. august 1996

p.v.v.

René Rasmussen, adv.

v/



Matr: 391 A Ejerlejl. 0 1 m.fl.

Slagelse Bygrunde

Retten i : Slagelse

Indført den : 26.08.1996

Lyst under nr.: 26260 - 26277

Endeligt indført



a.b.  
Inger Bohl  
1943

ad  
