

JØRGEN H. NIELSEN      JEPPE V. NIELSEN  
LANDSRETS SAGFØRER      ADVOKAT  
GØYERNES GAARD, AXELTORV 6 4700 NÆSTVED  
TELEFON (03) 72 06 20

JVN/hf

Matr.nr: 5-cn og 5-co, begge  
Aaderup under Næst-  
ved jorder

Beliggen- henholdsvis Grønlands-  
hed:      vej 3-11 og Grønlands-  
            vej 13-15.

STEMPELMÆRKE

Næstved  
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMEREKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
I 630667  
16 XI R 3516 004 500.00 Δ SM

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Sønderparken, Næstved

§ 1.

Navn:

Foreningens navn er Ejerforeningen Sønderparken, Næstved.

§ 2.

Hjemsted:

Foreningens hjemsted er Næstved kommune.

§ 3.

Formål:

Foreningens formål er at administrere fællesanliggender herunder fællesarealer for ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 5-cn og 5-co, Aaderup under Næstved jorder. Såfremt ejendommen matr.nr. 5-cp og 5-cq, Aaderup under Næstved jorder opdeles i ejerlejligheder er foreningen forpligtet til efter påkrav fra den til enhver tid værende ejer af disse 2 ejendomme at aftage ejerlejlighederne i de 2 ejendomme i foreningen.

§ 4.

Værneting:

Foreningen ved dennes bestyrelse er rette procespart i sager vedrørende foreningsanliggender.

Retten i Næstved skal være værneting i retssager angående ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmerne indbyrdes og mellem foreningen og dens medlemmer.

§ 5.

Medlemmer:

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommene.

Medlemsskabet indtræder ved overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Medlemmerne er pligtige at meddele ejerskifte til administrator.

§ 6.

Fordelingstal:

Til hver ejerlejlighed er knyttet følgende fordelingstal:

Matr.nr. 5-cn, Aaderup under Næstved jorder, Grønlandsvej 3-11

<u>Ejerlejlighed nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Benyttelse</u>	<u>Areal m<sup>2</sup></u>	<u>Forde- lingstal</u>
1.	Grønlandsvej 3 st.tv.	beboelse pulterrum	73 <u>5</u> 78	15
2.	- 3 st.th.	beboelse pulterrum	78 <u>5</u> 83	16
3.	- 3 1.th.	beboelse pulterrum	73 <u>5</u> 78	15

Ejerlejlighedsnr.	Beliggenhed		Benyttelse	Areal m <sup>2</sup>	Forde- lingstal
4.	Grønlandsvej	3	1.th.	beboelse pulterrum <u>6</u> 78	16
5.	-	3	2.tv.	beboelse pulterrum <u>6</u> 73	15
6.	-	3	2.th.	beboelse pulterrum <u>5</u> 78	16
7.	-	5	st.tv.	beboelse pulterrum <u>5</u> 58	12
8.	-	5	st.th.	beboelse pulterrum <u>5</u> 46	9
9.	-	5	1.tv.	beboelse pulterrum <u>5</u> 58	12
10.	-	5	1.th.	beboelse pulterrum <u>5</u> 46	9
11.	-	5	2.tv.	beboelse pulterrum <u>5</u> 58	12
12.	-	5	2.th.	beboelse pulterrum <u>5</u> 46	9
13.	-	7	st.tv.	beboelse pulterrum <u>6</u> 85	17
14.	-	7	st.th.	beboelse pulterrum <u>5</u> 63	13
15.	-	7	1.tv.	beboelse pulterrum <u>6</u> 85	17
16.	-	7	1.th.	beboelse pulterrum <u>5</u> 63	13
17.	-	7	2.tv.	beboelse pulterrum <u>9</u> 85	17
18.	-	7	2.th.	beboelse pulterrum <u>6</u> 63	13

Ejerlejlighedsnr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal m <sup>2</sup>	Forde- lingstal
19.	Grønlandsvej 9 st.tv.	beboelse pulterrum	46 <u>5</u> 51	9
20.	- 9 st.th.	beboelse pulterrum	58 <u>5</u> 63	12
21.	- 9 1.tv.	beboelse pulterrum	46 <u>5</u> 51	9
22.	- 9 1.th.	beboelse pulterrum	58 <u>5</u> 63	12
23.	- 9 2.tv.	beboelse pulterrum	46 <u>5</u> 51	9
24.	- 9 2.th.	beboelse pulterrum	58 <u>5</u> 63	12
25.	- 11 st.tv.	beboelse pulterrum	78 <u>5</u> 83	16
26.	- 11 st.th.	beboelse pulterrum	73 <u>5</u> 78	15
27.	- 11 1.tv.	beboelse pulterrum	78 <u>5</u> 83	16
28.	- 11 1.th.	beboelse pulterrum	73 <u>6</u> 79	15
29.	- 11 2.tv.	beboelse pulterrum	78 <u>5</u> 83	16
30.	- 11 2.th.	beboelse pulterrum	73 <u>6</u> 79	15
31.	- 11 kælderen	varmecentral	<u>92</u> 2229	<u>0</u> 402

Fællesrum: Trapperum, kælderrum og loftsrum.

Matr.nr. 5-co, Aaderup under Næstved jorder, Grønlandsvej 13-15

Ejerlejlighedsnr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal m <sup>2</sup>	Forde- lingstal
1.	Grønlandsvej 13 st.tv.	beboelse pulterrum	83 <u>4</u> 87	16
2.	- 13 st.mf.tv.	beboelse pulterrum	28 <u>2</u> 30	6
3.	- 13 st.mf.th.	beboelse pulterrum	28 <u>2</u> 30	6
4.	- 13 st.th.	beboelse pulterrum	80 <u>4</u> 84	16
5.	- 13 1.tv.	beboelse pulterrum	83 <u>4</u> 87	16
6.	- 13 1.mf.tv.	beboelse pulterrum	28 <u>2</u> 30	6
7.	- 13 1.mf.th.	beboelse pulterrum	28 <u>3</u> 31	6
8.	- 13 1.th.	beboelse pulterrum	80 <u>5</u> 85	16
9.	- 13 2.tv.	beboelse pulterrum	83 <u>4</u> 87	16
10.	- 13 2.mf.tv.	beboelse pulterrum	28 <u>2</u> 30	6
11.	- 13 2.mf.th.	beboelse pulterrum	28 <u>2</u> 30	6
12.	- 13 2.th.	beboelse pulterrum	80 <u>4</u> 84	16
13.	- 15 st.tv.	beboelse pulterrum	80 <u>4</u> 84	16
14.	- 15 st.mf.	beboelse pulterrum	59 <u>3</u> 62	12
15.	- 15 st.th.	beboelse pulterrum	83 <u>4</u> 87	16

<u>Ejerlejlighedsnr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Benyttelse</u>	<u>Areal m<sup>2</sup></u>	<u>Forde- lingstal</u>
16.	Grønlandsvej 15 1.tv.	beboelse pulterrum	80 <u>5</u> 85	16
17.	- 15 1.mf.	beboelse pulterrum	59 <u>3</u> 62	12
18.	- 15 1.th.	beboelse pulterrum	83 <u>4</u> 87	16
19.	- 15 2.tv.	beboelse pulterrum	80 <u>4</u> 84	16
20.	- 15 2.mf.	beboelse pulterrum	59 <u>3</u> 62	12
21.	- 15 2.th.	beboelse pulterrum	83 <u>4</u> 87	16
22.	- 13 kld.tv.	garage	22	1
23.	- 13 kld.tv.	garage	22	1
24.	- 13 kld.th.	garage	18	1
25.	- 13 kld.th.	garage	25	1
26.	- 15 kld.tv.	garage	25	1
27.	- 15 kld.tv.	garage	18	1
28.	- 15 kld.th.	garage	22	1
29.	- 15 kld.th.	garage	<u>22</u>	<u>1</u>
			1569	272

Fællesrum: Trapperum, kælderrum og loftsrums.

## § 7.

### Generalforsamling:

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Næstved kommune. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i perioden 15. september - 1. november. Indkaldelse til medlemmerne til generalforsamlinger sker ved brev fra bestyrelsen eller administrator.

Varslet til en generalforsamling skal være mindst 1 og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal følge med indkaldelsen.

Det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling og beslutning på den ordinære generalforsamling være indgivet skriftligt til bestyrelsen inden 15. august.

#### § 8.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forslag til budget for næste år.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
6. Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
7. Valg af administrator, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
8. Eventuelt.

#### § 9.

Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelings-tallet giver én stemme.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, tilkommer de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed, bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

#### § 10.

Beslutning om ændring af vedtægterne eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af  $2/3$  af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Forslag om nærværende forenings opløsning samt om ændring af vedtægternes §§ 1, 2, 3, 20 og 27 samt nærværende bestemmelse, kan kun vedtages eenstemmigt og med tilslutning af samtlige medlemmer.

#### § 11.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller af administrator, jfr. § 19, stk. 3.

#### § 12.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.



§ 13.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen består af højst 5 medlemmer, mindst 3, og konstituerer sig med formand, næstformand og kasserer. Valgbare er foreningens medlemmer, ægtefæller eller myndige samlevere. Såfremt et medlem er aktie- eller anpartsselskab, er medlemmerne af vedkommende selskabs bestyrelse eller direktion valgbare. Desuden vælges 2 suppleanter.

Såvidt muligt skal dog mindst 2 af bestyrelsesmedlemmerne være ejerlejlighedsejere, der selv bebor sin lejlighed.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

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

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

§ 14.

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

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator, der skal være praktiserende advokat, til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

§ 15.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 2 medlemmer er til stede.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Foreningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

#### § 16.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen form for kapital, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål. F.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

#### § 17..

##### Budget:

Bestyrelsen har ansvaret for, at der i samarbejde med administrator udarbejdes et budget for det kommende år, hvori angives, hvilke større vedligeholdelsesarbejder eller eventuelle forandringer, der forventes udført.

Budgettet skal endvidere angive, hvorledes de forventede udgifter tænkes finansieret.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifterne herudover af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, for så vidt overhovedet muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, eventuelt ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Foreningens kontante midler skal være anbragt på administrators klientkonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kasse- og girobeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Årsbudgettet skal indeholde bestemmelse om, hvorledes foreningens løbende udgifter forventes dækket. Dette skal som hovedregel ske ved, at medlemmerne indbetaler á conto bidrag månedsvis forud. Indbetalingerne finder sted på den af administrator fastsatte måde. Varmebidrag betales ligeledes á conto månedsvis forud, og indbetalingerne sker sammen med fællesbidraget og på samme måde. Såfremt det er nødvendigt, er bestyrelsen berettiget til at lade ekstraordinære bidrag opkræve. Ved for sen betaling af fællesbidrag og varmebidrag er administrator berettiget til at opkræve en afgift, som kan dække de udgifter, administrator påføres derved.

#### § 18.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne, respektive disses lejere, skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelse af reparationer, tilsyn, vurderinger, etc.

#### § 19.

##### Administrator og á conto indbetalinger:

På den årlige generalforsamling vælges en administrator, der skal være praktiserende advokat, til at varetage de samlede ejendommers drift.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Han skal således modtage medlemmernes ydelser til foreningen og efter bestyrelsens instruktion afholde udgifter.

Såfremt driften gør det fornødent, kan administrator med bestyrelsens samtykke forhøje de månedlige á conto beløb. Dersom bestyrelsen ikke vil godkende en sådan disposition, kan administrator indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommenes karakter må anses påkrævet. Administrator har ansvaret for, at der føres et forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejeren afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgift. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter, varmeregnskab m.v.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommenes drift og varme m.v. forelægges på den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvillende 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 lejlighedsejer.

## § 20.

### Regnskabsår:

Foreningens regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni. Det vedtagne regnskab påtegnes af revisor og underskrives af bestyrelsen.

§ 21.

Revision:

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med revisionen skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

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

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

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

§ 22.

Pant:

Til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb á kr. 5.000,00, skriver kroner fem tusinde oo øre.

Panteretten respekterer de pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning, og efter at pantehæftelserne er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, de pantehæftelser, der kommer til at hvile på den enkelte ejerlejlighed efter opdelingen.

Panteretten respekterer iøvrigt lån i kreditforening, reallånefond, prioritetslån i anerkendt bank eller sparekasse med en løbetid på mindst 8 år, fremkommet ved 1. salg af hver enkelt ejerlejlighed af den oprindelige ejer.

Endvidere respekteres det eller de i henhold til 1. skøde på den pågældende ejerlejlighed til den oprindelige ejer udstedte sælgerpantebrev/e.

### § 23.

#### Vedligeholdelse:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstattes af foreningen for dens regning, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

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 på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

### § 24.

#### Ordensregler - brug og benyttelse:

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed,

må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler for husorden.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommenes ydre eller af ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Denne bestemmelse gælder dog ikke den oprindelige ejer og en panthaver, der overtager lejligheden som ufyldstgjort panthaver.

Medlemmerne af lejlighederne må ikke drive erhverv fra lejligheden uden bestyrelsens samtykke.

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

## § 25.

### Udgiftsfordeling:

De af ejerforeningen afholdte udgifter fordeles, medmindre andet er bestemt i nærværende vedtægt, på foreningens medlemmer efter fordelingstal.

§ 26.

Vicevært:

Ejerforeningen er pligtig at indtræde i den foreliggende aftale med den nuværende vicevært.

§ 27.

Varme:

Varme og varmt vand sker via levering fra fælles varmecentral beliggende i ejerlejlighed nr. 31 af matr. nr. 5-cn, Aaderup under Næstved jorder, af areal 92 m<sup>2</sup>, fordelingstal 0.

Den fælles varmecentral er udover de to ejendomme under ejerforeningen varmecentral for ejendommene matr. nr. 5-cp, 5-cq og 5-cr, alle Aaderup under Næstved jorder, beliggende Grønlandsvej 17-33.

Varmecentralen tilskødes ejerforeningen efter påkrav fra nuværende ejer, Ejendomsaktieselskabet Sønderparken, idet ejerforeningen samtidig er forpligtet til at fortsætte forsyningen af varme og varmt vand til matr. nr. 5-cp, 5-cq og 5-cr, alle af Aaderup under Næstved jorder, og matr.nr. 5-gq, Aaderup under Næstved jorder.

Overdragelsen sker vederlagsfrit, idet ejerforeningen dog afholder alle omkostninger.

Forbruget opgøres via varmemålere.

Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler, og udgifterne fordeles på brugerne under varmecentralen efter de for udlejningsejendomme gældende principper.

§ 28.

Renholdelsesmaskiner, vaskeri m.v.:

Ejerforeningen er pligtig at overtage de hidtil brugte vaskemaskiner, 2 stk. i matr.nr. 5-cn, Aaderup under Næstved jorder, og 1 stk. i matr. nr. 5-co, Aaderup under Næstved jorder.



Overdragelsen sker vederlagsfrit.

Ejerforeningen har endvidere brugsret og brugspligt til de Ejendomsaktieselskabet Sønderparken ejede maskiner m.v., som betjener ejendommene matr.nr. 5-cn, 5-co, 5-cp, 5-cq og 5-cr, alle Aaderup under Næstved jorder, mod at deltage forholdsmæssigt i driftsudgifterne på samme, herunder reparationer m.v.

Samtidig er der en forpligtelse til i ejerforeningens regnskab at hensætte tilstrækkelige reinvesteringsbeløb årligt til anskaffelse af nye maskiner, når de gamle er nedslidte.

Eventuelle beholdninger af rengøringsartikler, sand, grus, elektriske pærer, sikringer m.v. overtages af ejerforeningen til dokumenteret kostpris.

#### § 29.

##### Bygningsforandringer og installationer:

Ejeren må modernisere, forbedre og iøvrigt ændre ejerlejligheden, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, alt i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af ejerlejlighedsejerne, der berøres heraf, dog at det, for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund, på en generalforsamling kan bestemme, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene.

Ejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelsen og bygningsattest, samt regning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el eller særlig afløbskapacitet, skal tilladelsen inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen,

der som vilkår for at tillade sådanne installationer, kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrige lignende installationer, medføre, at en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer af enhver art er påkrævet på grund af overbelastning, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med øvrige medlemmer, der har foretaget tilsvarende installationer.

Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særskilt depositum, eller at der stilles anden form for passende sikkerhed.

### § 30.

#### Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

Nærværende vedtægter træder i kraft den 1. juli 1978.

Første regnskabsår gør fra 1/7 1978 til 30/6 1979.

-----

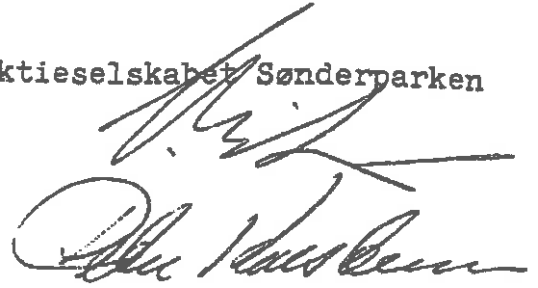
Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut- og pantstiftende på ejendommene matr. nr. 5-cn og 5-co, begge Aaderup under Næstved jorder, beliggende henholdsvis Grønlandsvej 3-11 og Grønlandsvej 13-15.

Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.


Påtaleberettigede er Ejerforeningen Sønderparken, Næstved ved dennes bestyrelse og enhver ejer af lejligheder i ejendommene matr. nr. 5-cn og 5-co, Aaderup under Næstved jorder.

Næstved, den 6. nov. 1978

Ejendomsaktieselskabet Sønderparken



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

Navn: 	Navn:
Stilling: Jeppe V. Nielsen	Stilling:
Bopæl: advokat Næstved	Bopæl:

INDFØRT I DAGBOGEN

14. NOV. 78 · 37978

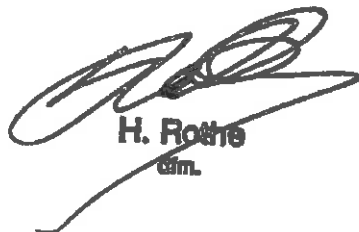
P

NÆSTVED RETSKREDS

LYST

/servitut- og pantstiftende.

Dokumentation forevist.



H. Rothe  
dm.

*Brøndby*  
ADVOKATERNE

JØRGEN H. NIELSEN      JEPPE V. NIELSEN  
LANDSRETSSAGFØRER      ADVOKAT  
GØYERNES GAARD, AXELTORV 6 4700 NÆSTVED  
TELEFON (03) 72 06 20

JVN/BN

Tillæg I

til vedtægter for Ejerforeningen Sønderparken, Næstved, af 6.11.1978, om ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt i ejerforeningen den 13.10.1981:

---

Vedtægternes § 23, 1. pkt. udgår og som nyt punkt er vedtaget:

"Vedligeholdelse:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltet af foreningen for dennes regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af vinduer, hvorved bemærkes, at ydre udseende samt materiale skal godkendes af bestyrelsen og administrator efter forudgående konsultation af oprindelig arkitekt, arkitekt Peter Karstensen, Næstved, - gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, el-kontakter, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod reparationer og udskiftning af radiatorer, termostatventiler, vandledninger, lejlighedens forsyningsledninger samt øvrige fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder samt den udvendige vedligeholdelse af vinduer, entre- og kælderrumsdøre påhviler foreningen som fællesudgifter. "

Vedtægternes § 27, 2. pkt. og 3. pkt. udgår fuldstændigt

Vedtægternes § 27, 1. pkt. udgår, og som nyt 1. pkt. er vedtaget:

"Varme:

Varme og varmt vand leveres af Næstved Varmeværk, med hvem der er indgået en 20-årig overenskomst gældende fra 1. januar 1981. - Der henvises til den tinglyste deklaration."

Vedtægternes § 27, 5. pkt. udgår, og som nyt 5. pkt. er vedtaget:

"Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler, og udgifterne fordeles på medlemmerne efter de for udlejningsejendomme gældende principper."

Nærværende tillæg begæres tinglyst på matr. nr. 5 ca. Aderup, Næstved jorder, ejerlejlighederne nr. 1 til 31 incl. samt på matr. nr. 5 ca, smst., ejerlejlighederne nr. 1 til 29 incl.

Med hensyn til servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen. -

Næstved, den 25/5 1982  
EJERFORENINGEN SØNDERPARKEN  
v/ bestyrelsen:

Bent Holm.  
Bent Holm, formand

Ulla Nielsen  
Ulla Nielsen

Pia Christoffersen  
Pia Christoffersen

Grete Ptak  
Grete Ptak

Steen Mikkelsen  
Steen Mikkelsen

INDFØRT I DAGBOGEN

07. JUN. 82 12216

NÆSTVED RETSKREDS  
LYST

Afviist fra tingbogen de udtogelser af  
udtogsundersøgelserne idet der er tale om  
overrettsstemmelser med udtogelserne.  
Det bemærkes at der på 5 ca er 29 lejl.  
og på 5 ca er 31 lejl.

13  
Birgit Bjerring Andersen  
dfm.


K  
/

Vedtægtsændringerne tiltrædes herved som ejer af følgende  
ejerlejligheder:

matr. nr. 5 cn, ejerlejlighederne nr. 3, 4, 6, 7, 9, 11, 13,  
14, 15, 16, 17, 20, 21,  
22, 23, 24, 25 og 26, 30 og 31.  
matr. nr. 5 co, ejerlejlighederne nr. 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11,  
12, 13, 14, 15, 16, 18,  
19, 20, 22, 23, 24, 25,  
26, 27, 28, 29, 30 og 31.

Næstved, den 23. august 1982

Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

  
Jørgen H. Nielsen  
direktør.

INDFØRT I DAGBOGEN

26. AUG. 82 18191

NÆSTVED RETSKREDS

LYST

Tiltrædelseserklæring fra ejerne af  
ejerlejl. nr. 1, 2, 8, 10, 12, 18, 19, 27, 28  
og 29 af 5cn og ejerlejl. nr.  
1, 3, 5, 9, 17, 21 og 29 af 5co

haderup forevist.

Notifikert af forhandlingsprotokol  
for ejerforeningen forevist

Notifikert af A/S-registret forevist.

Afvist f.s.v. ang. ejerlejl. nr. 15

af 5co haderup, da ejd. er  
solgt på tvangsauktion og ny  
adkomst ikke er lydt, ligeledes  
afvist f.s.v. ang. ejerlejl. nr. 5

af 5cn haderup, da ejer -  
Pia Liv Stansen - ikke ses at  
have tilbragt nødvendige tillæg.

  
Birgit Bjerring Andersen  
dfm.

INDFØRT I DAGBOGEN

12 OKT. 82 21837

NÆSTVED RETSKREDS

LYST

f. s. v. ang. ejerbjl. nr. 5  
af 5 co ladbrug.

Tilbrædelsererklæring forevist.

nr.

  
Birgit Bjerring Andersen  
dfm.

INDFØRT I DAGBOGEN

01. MAR 83 04904

NÆSTVED RETSKREDS

LYST

f. s. v. ang. ejerb. nr. 15  
af 5 co ladbrug.

p

  
Gurli Jørgensen  
oass.



Matr.nr.:  
5 cn og 5 co  
Aderup, Næstved Jorder  
HJULTORV 18' . 4700 NÆSTVED

HJULTORV ADVOKATERNE  
HJULTORV 18' . 4700 NÆSTVED

Ansønder:  
HJULTORV ADVOKATERNE  
HJULTORV 18 TLF.: 55 77 45 00  
4700 NÆSTVED FAX: 55 77 39 00

Beliggende:  
Grønlandsvej 3-11 og  
Grønlandsvej 13-15

**TILLÆG II**

til vedtægter for EJERFORENINGEN SØNDERPARKEN, NÆSTVED AF 6/11 1978,  
matr.nr. 5-cn og 5-co begge Aderup under Næstved jorder, beliggende  
henholdsvis Grønlandsvej 3-11 og Grønlandsvej 13-15 samt tillæg I af 25. maj 1982,  
om ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt i ejerforeningen  
henholdsvis den 10. oktober 1996 og 15. oktober 1998.

STEMPELMÆRKE  
RET TEN I  
NÆSTVED

Vedtægternes § 23, 1. afsnit udgår, som nyt afsnit er vedtaget:

**Vedligeholdelse - Ejerlejlighedsejer, Blok A Grønlandsvej 3-11**

Udvendig vedligeholdelse af vinduer og altaner:

REK OYLIGT MED AFSTEMNING AF  
DOMMEREKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

0 905831

23.02.99 16:50  
0001200.00  
649197 SM 01

Ejer har ansvaret for forsvarlig ind- og udvendig vedligeholdelse af plastvinduer i lejligheden, ligesom ind- og udvendig vedligeholdelse af glasinddækning på altan, henhører under ejers vedligeholdelsespligt. Eventuel udskiftning af vinduer/glas, herunder glas på altaner, er for ejers regning. Såfremt ejerforeningen har tegnet glasforsikring, vil udskiftning af ituslåede ruder være dækket af denne. Besked herom kan fås hos administrator eller bestyrelsen.

Den enkelte ejer har den fulde vedligeholdelse af trævinduer, ligesom udskiftning er for ejers regning. \_

Udskiftning af vinduer skal ske til samme fabrikat og design som ejendommens øvrige vinduer. Skulle disse være udgået af produktion, skal designet ligge så tæt op af de nuværende som muligt. Godkendelse skal indhentes hos bestyrelsen.

Indvendig vedligeholdelse:

Ejerlejlighedsejeren har ansvaret for den fulde indvendige vedligeholdelse, herunder lejlighedens radiatorer, termostatventiler, varmerør, vandledninger samt øvrige forsyningsledninger, el-installationer m.v.





## **Vedligeholdelse - Ejerforeningen, Blok A, Grønlandsvej 3-11**

### **Klimaskærm:**

Ejerforeningen har vedligeholdelsen af tag, facader, udhæng, kældervinuder, entre- og kælderrumsdøre.

### **Fællesarealer ude og inde:**

Ejerforeningen har den fulde vedligeholdelse af fællesarealer såvel ude som inde, herunder kælder og fællesrum.

### **Invendig vedligeholdelse:**

Ejerforeningen har ansvaret for reparation og udskiftning af radiatorer, termostatventiler m.v. i kælder samt forsyningsledninger frem til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

## **Vedligeholdelse - ejerlejlighedsejer, Blok B, Grønlandsvej 13-15:**

### **Udvendig vedligeholdelse af vinduer og altaner:**

Den enkelte ejer har den fulde vedligeholdelse af vinduer og glas på sydfacaden samt glasinddækninger på altan. Eventuel udskiftning af vinduer og glasinddækninger er ligeledes for ejers regning. Såfremt ejerforeningen har tegnet glasforsikring, vil udskiftning af ituslåede ruder være dækket af denne. Besked herom kan fås hos administrator eller bestyrelsen.

Udskiftning af vinduer skal ske til samme fabrikat og design som ejendommens øvrige vinduer. Skulle disse være udgået af produktion, skal designet ligge så tæt op af de nuværende som muligt. Godkendelse skal indhentes hos bestyrelsen.

### **Invendig vedligeholdelse:**

Ejerlejlighedsejeren har ansvaret for den fulde indvendige vedligeholdelse, herunder lejlighedens radiatorer, termostatventiler, varmerør, vandledninger samt øvrige forsyningsledninger, el-installationer m.v.



**Vedligeholdelse - ejerforeningen, Blok B, Grønlandsvej 13-15:**

**Klimaskærm:**

Ejerforeningen har vedligeholdelsen af tag, facader, udhæng, kældervinuder, garageporte samt vedligeholdelse af vinduer på nordfacaden. Vedligeholdelsen/udskiftning af vinduesglas påhviler den enkelte ejer.

Udskiftning af vinduer skal foretages samtidigt af samtlige ejere for egen regning og efter udskiftning af vinduer til plastvinduer med termoruder overgår den fremtidige vedligeholdelse af vinduer og glas til den enkelte ejer. Såfremt ejerforeningen har tegnet glasforsikring, vil udskiftning af ituslåede ruder være dækket af denne.

**Fællesarealer ude og inde:**

Ejerforeningen har den fulde vedligeholdelse af fællesarealer såvel ude som inde, herunder kælderrum og fællesrum.

**Invendig vedligeholdelse:**

Ejerforeningen har ansvaret for reparation og udskiftning af radiatorer, termostatventiler m.v. i kælder samt forsyningsledninger frem til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Nærværende vedtægtsændringer begæres tinglyst på matr.nr. 5 cn, Åderup, Næstved jorder, ejerlejlighedeme nr. 1 til 31 inkl. samt på matr.nr. 5 co Åderup, Næstved jorder, ejerlejlighedeme nr. 1 til 29 inkl.

Med hensyn til servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Næstved, den 25/1. 1999  
Ejerforeningen Sønderparken  
v/bestyrelsen:



Peter Hansen

Peter Hansen, formand

Holger Lorenzen

Holger Lorenzen, næstformand

Ulla Nielsen

Ulla Nielsen, kasserer

Niels Paulsen

Niels Paulsen

Lis Grethe Voxen

Lis Grethe Voxen

Vedtægtsændringerne tiltrædes herved som ejer af samtlige ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 5 cn Åderup, Næstved og jorder og 5 co Åderup, Næstved jorder.

Matr: 5 CN Ejerlejl. 0 1-31 (incl.)  
5 co - - - 1-29 (incl.)  
Åderup, Næstved Jorder

A

Retten 1 : Næstved  
Indført den : 24.02.1999  
Lyst under nr.: 8329

Underskrift af generalforsamling m.v. forevist

Anni Wagner Nielsen

Anni Wagner Nielsen  
kt.fm