

DI 469

9889/01.08.2005
rev. 25.04.2006

Ejerlav: Ladegården, Holbæk Jorder
Matr.nr.: Delareal nr. 60 og 68 af matr. nr. 9v
Ladegården, Holbæk Jorder
i den betingede ret

Beliggenhed: Konsul Beyers Allé 24 og 26
4300 Holbæk

Anmelder:
Philip & Partnere
Advokat Jens Hjortskov
Vognmagergade 7
Postboks 2227
1018 København K
Tlf.nr. 33 13 11 12

Vedtægter

for

Ejerforeningen Lunden

Forpligtigelse og medlemmer:

1.

Denne vedtægt forpligter enhver nuværende samt senere ejerlejlighedsejere i ejendommen beliggende på delareal 60 og 68 af matr.nr. 9v Ladegården, Holbæk Jorder, også selv om selve lejligheden måtte være udlejet af ejeren.

Enhver ejer af ejerlejligheder af delareal 60 og 68 af matr.nr. 9v Ladegården, Holbæk Jorder, er medlem af denne ejerforening.

Ejerforeningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal. Fordelingstallet er fastsat ud fra boligarealet i forhold til lejlighedernes samlede boligareal:

Ejerlejlighedsnr.	Adresse	Fordelingstal
1	Konsul Beyers Allé 24. st.tv	95/2440
2	Konsul Beyers Allé 24. st.mf.	69/2440
3	Konsul Beyers Allé 24. st.th.	67/2440
4	Konsul Beyers Allé 24. 1.tv.	95/2440
5	Konsul Beyers Allé 24. 1.mf.	69/2440
6	Konsul Beyers Allé 24. 1.th.	75/2440
7	Konsul Beyers Allé 24. 2.tv.	95/2440
8	Konsul Beyers Allé 24. 2.mf.	69/2440
9	Konsul Beyers Allé 24. 2.th.	75/2440

10	Konsul Beyers Allé 24, 3.tv.	95/2440
11	Konsul Beyers Allé 24, 3.mf.	69/2440
12	Konsul Beyers Allé 24, 3.th.	75/2440
13	Konsul Beyers Allé 24, 4.tv.	91/2440
14	Konsul Beyers Allé 24, 4.mf.	68/2440
15	Konsul Beyers Allé 24, 4.th.	73/2440
16	Konsul Beyers Allé 26, st.tv.	80/2440
17	Konsul Beyers Allé 26, st.mf.	69/2440
18	Konsul Beyers Allé 26, st.th.	98/2440
19	Konsul Beyers Allé 26, 1.tv.	88/2440
20	Konsul Beyers Allé 26, 1.mf.	69/2440
21	Konsul Beyers Allé 26, 1.th.	98/2440
22	Konsul Beyers Allé 26, 2.tv.	88/2440
23	Konsul Beyers Allé 26, 2.mf.	69/2440
24	Konsul Beyers Allé 26, 2.th.	98/2440
25	Konsul Beyers Allé 26, 3.tv.	88/2440
26	Konsul Beyers Allé 26, 3.mf.	69/2440
27	Konsul Beyers Allé 26, 3.th.	98/2440
28	Konsul Beyers Allé 26, 4.tv.	85/2440
29	Konsul Beyers Allé 26, 4.mf.	68/2440
30	Konsul Beyers Allé 26, 4.th.	95/2440

Hæftelse:

2.

For Ejerforeningens forpligtelser og overfor tredjemand hæfter alene ejerforeningens formue. Medlemmerne er berettiget og forpligtiget over for ejerforeningen i henhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal.

Rådighed m.v.:

3.

Skøde på en ejerlejlighed giver med de af denne vedtægts og lovgivningens begrænsninger en ejer rådighed over den pågældende lejlighed, adgang til brug af udenomsarealer, fælles indretninger m.v., efter de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte retningslinier.

Sær- og fællesrum:

4.

Med hensyn til den enkelte ejerlejligheds beliggenhed og udstrækning samt indehavers anpartsvisse ret til grunden, fælles bestanddele, tilbehør m.v., henvises til den på ejendommen tinglyste fortegnelse over ejerlejlighederne samt de over hver enkelt lejlighed af landinspektøren udfærdigede kort.

De nævnte kort over hver enkelt lejlighed er afgørende for afgrænsningen mellem fælles- og særejendom, således at det indre af hver lejlighed samt dennes vinduer og døre tilhører ejeren som særejendom. Hovedforsyningslinier til vand, elektricitet m.v. samt bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen, som måtte befinde sig indenfor lejlighedens vægge, betragtes dog som fælles bestanddele, således at ejeren ikke ensidigt kan foretage forandringer heri.

Vægge, lofter og gulve, der adskiller to lejligheder, betragtes som værende i sameje mellem ejerne af disse, for så vidt der ikke er tale om bærende konstruktioner af betydning for hele ejendommen.

Grunden med de på denne værende indretninger samt de dele af bygningen og dens tilbehør, der herefter hverken tilhører en enkelt lejlighedsejer eller er i sameje mellem to lejlighedsejere, tilhører og administreres af lejlighederne i fællesskab.

Vedligeholdelse:

5.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler alene de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge.

Ejerforeningen sørger for udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen, tag, ydermure, udvendigt træværk, vinduespartier m.m. samt lejlighedernes fælles forsyningsledninger og fælles installationer uden for lejlighederne ind til disse forgreninger til den enkelte lejlighed.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at holde sin lejlighed i en sådan vedligeholdelsesstand, at der ikke påføres de øvrige ejere skade eller væsentlig ulempe.

Bestyrelsen er berettiget til, når det findes påkrævet, og da med behørigt varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og er berettiget til at skaffe sig adgang med henblik på reparationer og lignende.

Hvis en lejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en derfor ansat frist.

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

Ejerne af lejlighederne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, herunder ændring af vinduer, vinduesrammer, farvevalg, opsætning af antenner, paraboler eller lignende uden bestyrelsens samtykke. Skilte m.v. må ikke anbringes uden skriftlig tilladelse af bestyrelsen.

Benyttelse af fællesejendom:

6.

Grunden og fællesindretninger m.v. administreres af ejerforeningen, der med simpelt stemmeflertal træffer afgørelse af deres anvendelse.

Ejerforeningen kan til nærmere regulering af brugen af fællesejendommen oprette en husorden, som ejerne i så fald er forpligtede til at respektere.

Benyttelse af lejlighederne:

7.

Lejlighederne må kun tjene til almindelig beboelse, idet erhvervsmæssig benyttelse ikke er tilladt.

En lejligheds opdeling i flere selvstændige ejerlejligheder kan kun ske med ejerforeningens godkendelse efter reglerne i punkt 14, idet der dog alene kræves almindeligt flertal på generalforsamlingen.

Benyttelse af lejligheden i øvrigt:

8.

Såfremt ejere/lejere i væsentlig grad er til gene for øvrige ejere/lejere i ejendommen, så som ved støjende adfærd, ved lidelugt fra lejligheden, eller på tilsvarende måde, kan foreningen på de forulempedes vegne pålægge de ansvarlige at drage omsorg for, at genererne ophører, og ejerforeningen kan for foreningens regning indbringe sagen for domstolene.

Ophører genererne ikke, kan ejerforeningen kræve, at den eller de ansvarlige fraflytter ejendommen.

Fællesudgifter m.v.:

9.

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, evt. fælleshus, veje og stier samt fælles forsyningsudgifter, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør betales indbyrdes af de enkelte ejere i forhold til deres fordelingstal.

Til dækning af fælles udgifter betaler lejlighedsejere et månedligt á conto bidrag, der er fastsat af bestyrelsen i forhold til det godkendte budget, hvis størrelse fastsættes af ejerforeningen. I tilfælde af store uforudsete udgifter er ejerforeningen berettiget til at opkræve ekstraordinært bidrag.

Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, en forøgelse af de fælles udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

Udgifter til særlige installationer, indretninger m.v., der kun er beregnet til brug for en del af lejlighedsejerne, afholdes ikke af fællesskabet, men af de pågældende interesserede.

Ejerskifte:

10.

Ved ejerskifte (betinget eller endeligt skødes anmeldelse til tinglysning) indtræder erhververen af lejligheden i den til denne knyttede eventuelle gæld til eller fordring på fællesskabet.

Sælgeren frigøres ikke for sit personlige ansvar for betaling af fællesudgifter, før erhververens adkomst er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og meddelelse om ejerskiftet til ejerforeningen eller til det pengeinstitut, som på foreningens vegne modtager indbetalinger, er kommet frem.

Grundfond:

11.

Der kan etableres en opsparings- og grundfond for at sikre, at der hele tiden er en vis kapital i ejerforeningen til uforudsete udgifter samt omkostninger forårsaget af tildragelser, der ikke er dækket af forsikringer eller garantiordninger.

Ejerforeningen:

12.

Ejerforeningens formål er at indgå totalentreprisekontrakt og andre aftaler vedrørende opførelse af bebyggelsen, at administrere ejendommens fælles bestanddele, tilbehør m.v., og at varetage medlemmernes fælles interesser, derunder at sørge for ro og orden i ejendommen og dens forsvarlige vedligeholdelse.

Medlemskab af ejerforeningen er pligtmæssig og indtræder den dag den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Samtidig ophører den tidligere ejers medlemskab.

Pantsikkerhed:

13.

Til sikkerhed for betaling af fælles bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, begæres nærværende vedtægt tinglyst pantstiftende med første prioritets panteret på hver af ejerlejlighederne på delareal 60 og 68 af matr.nr. 9 v Ladegården, Holbæk Jorder, for et beløb af kr. 30.000,00, skriver kroner tretti tusinde kroner 00 øre, for hver lejlighed. Nærværende vedtægt begæres endvidere tinglyst servitutstiftende på samtlige lejligheder beliggende på delareal 60 og 68 af matr.nr. 9 v Ladegården, Holbæk Jorder, med respekt af de på ejerlejlighederne tinglyste servitutter og byrder, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget efter nærværende vedtægt er ejerforeningen ved dennes bestyrelse samt ethvert medlem af ejerforeningen.

Generalforsamling:

14.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de mødende stemmeberettigede.

Til beslutning om væsentlig forandring af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage. Her kan forslaget vedtages med 2/3 af de da afgivne stemmer.

Til beslutning om gennemførelse af fordyrende kvalitetsændringer, tillægsydelser eller lignende til hovedentreprisekontrakten eller andre aftaler vedrørende byggeriets opførelse kræves, at samtlige ejerforeningens medlemmer stemmer herfor.

Generalforsamlings afholdelse:

15.

Hvert år afholdes i oktober måned ordinær generalforsamling.

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af formand til bestyrelsen, for så vidt han afgår.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 1-2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelle forslag fra medlemmerne.
10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af de stemmeberettigede, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

Indkaldelse til generalforsamling:

16.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen ved almindelig skrivelse til medlemmerne med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. 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.

Stemmeret m.v.:

17.

På generalforsamlingen kan der ikke træffes bestemmelse om noget emne, som ikke er optaget på indkaldelsen, med mindre samtlige medlemmer er tilstede og godkender at emnet behandles.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse.

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ethvert myndigt husstandsmedlem eller af et andet medlem af ejerforeningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Dog kan intet medlem af ejerforeningen udøve stemmeretten for flere end 3 individuelt ejede ejerlejligheder.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens lovlige medlemmer. Administrator og revisor har endvidere adgang til generalforsamlingen uden stemmeret.

På generalforsamlingen har hver ejerlejlighed een stemme, uanset ejerlejlighedens størrelse og fordelingstal.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, eller hvis denne ikke har været tilstede, af et andet bestyrelsesmedlem.

Valg af bestyrelse:

18.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer inkl. formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter.

Valgbare til bestyrelsen og som suppleant er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordnen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen kan vælge en kasserer.

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

Ejerforeningsanliggender:

19.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, vedligeholdelsesplan og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne passende bestyrelsesansvarsforsikring.

Bestyrelsens beslutningsdygtighed m.v.:

20.

Der indkaldes til bestyrelsesmøde af formanden eller i hans forfald af et andet medlem af bestyrelsen, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

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

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Medlemmerne har ret til på den ordinære generalforsamling at få protokollen oplæst. Ethvert medlem af ejerforeningen har endvidere på begæring ret til at modtage kopi af bestyrelsesprotokollen.

Tegningsret:

21.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Grundejerforening.:

22.

Ejerforeningen er, som grundejer, forpligtiget til sammen med øvrige grundejere i udstykningen at være medlem af Grundejerforeningen Lundemarken, der allerede er etableret i forbindelse med udviklingen af hele Lundemarken.

Regnskab og revision:

23.

Ejerforeningens regnskabsår er 1/2-31/1. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31/1-2008.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor, en registreret revisor eller en anden regnskabskyndig person til at revidere årsregnskabet. Såfremt det begæres af mindst 1/4 af de stemmeberettigede, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

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

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

Opløsning:

24.

Opløsning af fællesskabet kan kun finde sted med tilslutning fra samtlige lejlighedsejere.

---o o o o o---

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 16. maj 2006
 JACCOY ANDERSEN Jacob Andersen
 Malene L. Hansen Malene L. Hansen
 Benny Eilstrup Benny Eilstrup
 Anders Hvass Anders Hvass
 Christina Knokgaard Christina Knokgaard

Jens Hjortskov
 Jens Hjortskov

Som ejer af delareal 60 og 68 af matr.nr. 9 v Ladegården, Holbæk Jorder og ejerlejlighed nr. 1-30 af delareal 60 og 68 af matr.nr. 9 v Ladegården, Holbæk Jorder, beliggende Konsul Beyers Allé 24-26, 4300 Holbæk, tiltræder Kuben Byg A/S herved, at omstående ejerforeningsvedtægter tinglyses såvel pantstiftende som servitutstiftende i den betingede ret:

For Kuben Byg A/S: København, den 16. oktober 2006

Svend Aage Nielsen
 Svend Aage Nielsen

Jørgen Olsen
 Jørgen Olsen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

JENS HJORTSKOV

Advokat

Vognmagergade 7
 1120 København K
 Tlf. 23 13 11 12

Jens Hjortskov

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1, i Lov om planlægning meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

Dato:

11/10-2006

Knud Krarup

Knud Krarup

Dato:

[Signature]

HOLBÆK KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
Jernbanegade 6
4300 Holbæk

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Holbæk
 * *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 V, Ladegården, Holbæk Jorder

Ejendomsejer: Ren Jord A/S

Lyst første gang den: 20.10.2006 under nr. 29889

Senest ændret den : 20.10.2006 under nr. 29889

Lyst med frist til 01.10.2007 til afventning af endelig adkomst for Kuben Byg A/S.

*

Tillige lyst pantstiftende.

*

Dokumentet vil blive slettet ved fristens udløb, medmindre det forinden er modtaget til endelig lysning. Hvis dokumentet slettes vil tinglysningssafgiften være tabt.

Retten i Holbæk den 23.10.2006

Bettina Nielsen

Udskriftens rigtighed bekræftes pr. den 20/7-07
 Retten i Holbæk, den 3/8-07



Karin Hurup Ikkala
 overassistent

Indkomstmateriale fremkommet af