

Ejerlav: Marienlund Hgd., Odense Jorder
Matr.nr.: 11 B
Ejerlej. nr.: 1-23
Beliggende: Kochsgade 80-82/Damhusvej 97

ANMELDER:
Advokat Hans Keld Andersen
Albanigade 44, 5000 Odense C
Tlf.: 66 12 43 44 / 09-32636/tj

ORIGINAL 173649 05 0000.0035 03.09.2004 TA
14.900,00 K

VEDTÆGTER

for

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

KOCHSGADE 80-82 OG DAMHUSVEJ 97

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Kochsgade 80-82 og Damhusvej 97".

§ 2

Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

§ 3

Foreningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen, matr.nr. 11 b Marienlund Hgd., Odense Jorder, beliggende Kochsgade 80-82 og Damhusvej 97.

FORENINGENS MEDLEMMER

§ 4

Samtlige ejere med tinglyst adkomst af ejerlejlighederne i ejendommen har både ret og pligt til at være medlemmer af foreningen.

Medlemskabet ophører, når en ny ejer har fået tinglyst adkomst på den pågældende ejerlejlighed.

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser og med indbyrdes regres efter fordelingstal.

De til enhver tid værende ejere af en ejerlejlighed hæfter over for foreningen for alle forpligtelser vedrørende denne, også selvom der måtte være tale om forpligtelser der er opstået i en tidligere ejers tid.

GENERALFORSAMLINGEN

§ 5

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

§ 6

Foreningens generalforsamlinger afholdes i Odense Kommune.

§ 7

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

Indkaldelse til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen eller administrator med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive dag, tid og sted, samt forslag som agtes fremsat på generalforsamlingen og dagsordenen. Eventuelt skriftligt materiale, hvis indhold agtes drøftet på generalforsamlingen, skal fremsendes sammen med indkaldelsen.

Ethvert medlem har ret til at få et bestemt angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring herom skal for så vidt angår den ordinære generalforsamling være kommet frem

til bestyrelsen senest den 1. marts.

§ 8

Ved enhver generalforsamlings begyndelse vælges med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal en dirigent, som afgør om generalforsamlingen er lovlig, som leder generalforsamlingen, og som afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 9

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent, jf. § 8.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisionspåtegning til godkendelse.
4. Fremlæggelse af et budget for det igangværende regnskabsår til godkendelse, jf. § 21.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen, jf. § 13.
6. Valg af revisor, jf. § 26.
7. Eventuelt.

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling afholdes,

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal begærer det,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- efter revisors begæring, eller
- efter administrators begæring.

§ 11

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Beslutning om ændring af vedtægterne eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, træffes af generalforsamlingen, og er kun gyldig hvis den tiltrædes af 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal.

Hvis forslaget – uden at være vedtaget efter reglen i stk. 2 – har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af det fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stemmeret kan udøves ifølge skriftlig fuldmagt, også til et ikke-medlem, der i så fald har adgang til generalforsamlingen.

§ 12

I ejerforeningens forhandlingsprotokol optages et kortfattet referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten.

BESTYRELSEN

§ 13

Bestyrelsen, der består af 5 medlemmer, vælges af generalforsamlingen. Valg sker for 2 år ad gangen og genvalg kan finde sted.

I ulige år vælges formanden, et bestyrelsesmedlem og 1. suppleant.

I lige år vælges næstformanden, to bestyrelsesmedlemmer og 2. suppleant.

§ 14

Bestyrelsen leder ejerforeningens anliggender i overensstemmelse med lovgivningen, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Endvidere skal bestyrelsen sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede, idet bestyrelsen i denne forbindelse skal antage en ejendomskyndig advokat til som administrator at varetage den daglige drift samt til at føre forsvarligt regnskab.

Bestyrelsen kan antage serviceselskab eller vicevært til at varetage den daglige renholdelse af foreningens ejendom.

§ 15

Formanden, eller i hans forfald, næstformanden indkalder til bestyrelsesmøder, når der er anledning hertil, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

§ 16

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 af dens medlemmer, herunder formanden og/eller næstformanden, er til stede.

§ 17

Bestyrelsen træffer sine beslutninger ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller i dennes fravær, næstformandens stemme afgørende.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, som afgørelsen angår, indbringes for generalforsamlingen.

§ 18

I ejerforeningens bestyrelsesprotokol optages et kortfattet referat af forhandlingerne og beslutningerne på bestyrelsesmøderne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 19

TEGNINGSREGEL

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift, af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med to andre bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen meddeler administrator tegningsret i alle foreningens daglige anliggender.

ØKONOMI

§ 20

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og administrator, samt påtegnes af revisor.

§ 21

Bestyrelsen udarbejder hvert år i samarbejde med administrator et budget, der viser foreningens forventede udgifter for det igangværende og eventuelt efterfølgende regnskabsår.

Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne efter fordelingstal.

Bidragene til fællesudgifter fastsættes af den ordinære generalforsamling efter godkendelse af driftsbudgettet. Bidragene opkræves kvartårligt forud.

§ 22

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 betale foreningens udgifter.

Det kan dog på generalforsamlingen vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål som f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser. Det kan i denne forbindelse af generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

§ 23

SIKKERHEDSSTILLELSE

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende lejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid, hvilket herved begæres tinglyst pantstiftende for kr. 35.000,00 i hver ejerlejlighed nr. 1-23 i ejendommen matr.nr. 11 b Marienlund Hgd., Odense Jorder, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen har optaget til finansiering af ejerforeningens udgifter.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningens generalforsamling vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette er tilstrækkeligt grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen er derfor grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter reglerne i vedtægternes § 11 om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Bestemmelserne i disse vedtægternes § 23, herunder om panteret, respekterer med op-rykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af disse vedtægter og pantsætninger.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

§ 24

REVISION

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valg revisor.

Hvis det kræves af mere end 1/4 af medlemmerne ifølge fordelingstal, skal revisor være registreret eller statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

VEDLIGEHOOLDELSE

§ 25

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fællesanlæg, fælles installationer, opgange, fælles bestanddele, herunder gennemgående ledninger og rør, påhviler ejerforeningen.

§ 26

Den indvendige vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder påhviler alene de enkelte ejere af disse, idet bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse af gulve, døre og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger og vand-

haner og sanitetsinstallationer – kort sagt alt, hvad der er installeret inden for ejerlejligheds vægge, tillige med vinduer og altandøre, som skal være hvide og overholde arkitekturen i forhold til øvrige vinduer og altandøre – hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer uden for den enkelte ejerlejlighed indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte ejerlejligheder.

§ 27

Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, bortset fra vinduer og altandøre, ligesom de ej heller må male ydersiden af lejlighedens yderdøre, eller etablere skilte, parabler, reklamer og lignende uden bestyrelsens samtykke.

§ 28

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til disse vedtægters § 23.

HUSORDEN

§ 29

Foreningens medlemmer og de personer, som opholder sig i deres ejerlejligheder, skal nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne for privat udlejning til enhver tid fastsatte regler om husorden.

§ 30

Hvis en ejer og/eller de personer, som opholder sig i den pågældendes ejerlejlighed, overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner mod

ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dens medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham – eller hans eventuelle lejer – af fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 31

Hvis en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv.

_____ o _____

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling, den 19. maj 2004 samt på den ekstraordinære generalforsamling den 5. juli 2004.

I bestyrelsen:

    
René Sørensen - Thomas Rasmussen - Trine Andersen - Robert Holm - Aage Nielsen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Navn:

Stilling:

Bopæl:





SANNE JEPPESEN

STUDENTERNE

KØCHSGADE 82 1. TH.

5000 ODENSE C

Navn:

Stilling:

Bopæl:







5000 ODENSE C

*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

* * * Retten i Odense

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 11 B Hovedejd, Marienlund Hgd., Odense Jorder

Dagbogsdato: 03.09.2004

Dagbogsnr. : 86741

Afvist fra tingbogen den 06.09.2004

efter anmelderens begæring (Trine Jensen)

Tillige afvist fsv. angår pantstiftende

Retten i Odense den 06.09.2004


Merete Smedegaard Tlf. 65440360

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Odense
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 11 B Ejerlej. 1, Marienlund Hgd., Odense Jorder

Dagbogsdato: 09.09.2004

Dagbogsnr. : 88204

Afvist fra tingbogen den 10.09.2004

da begæring om tinglysning ikke er behørigt underskrevet-
iflg vedtægterne.

Afvises fsv ang ejerlejlighederne 1-23, både servitut og pantstiftende
Tidligere påtegning vedr afvisning er tillige ikke medsendt.

Retten i Odense den 10.09.2004


Hanne Jensen - Tlf. 65 440356

Ejerlav: Marienlund Hgd., Odense Jorder
Matr.nr.: 11 B
Ejerlej.nr.: 1-23
Beliggende: Kochsgade 80-82/Damhusvej 97

ANMELDER:
Adv. Hans Keld Andersen
Albanigade 44, 5000 Odense C
Tlf.: 66 12 43 44 / j.nr. 09-32636

ALLONGE

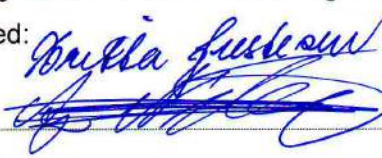
Foranstående vedtægter for Ejerforeningen Kochsgade 80-82/Damhusvej 97 bedes tinglyst såvel servitutstiftende som pantstiftende på ejerlejlighederne 1-23 af matr.nr. 11 B Marienlund Hgd., Odense Jorder, beliggende Kochsgade 80-82/Damhusvej 97, 5000 Odense C.

Odense, den 7/10 - 2004

Bestyrelsen:

THOMAS RASMUSSEN - René Sørensen - Trine Andersen - Robert Holm - Aage Nielsen
(formand)

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

Navn:		Navn:	SANNE JEPPESEN
Stilling:		Stilling:	STUDEVERNE
Bopæl:	Kochsgade 82 I TH 5000 Odense C	Bopæl:	KOCHSGADE 82 I TH 5000 ODENSE C

Retten i Odense
Tinghusgaarden
Albanigade 30
5000 Odense C

Tinglysningskontoret

HANS KELD ANDERSEN
ADVOKAT
MØDERET FOR HØJESTERET
AUTORISERET BOBESTYRER
MEDIATORADVOKAT

HENRY LARSEN
ADVOKAT
MØDERET FOR LANDSRET

ALBANIGADE 44
5000 ODENSE C
TLF 66 12 43 44
FAX 66 11 16 61

DATO:
08. oktober 2004

SAG NR:
09-32636

DERES SAG NR:

SEKRETÆR:
Trine Jensen
tj@domhusgaarden.dk
dir.tlf. 63 12 48 52

Vedr. matr.nr. 11 B Marienlund Hgd., Odense Jorder.

Vedlagt følger vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Kochsgade 80-82 og Damhusvej 97, som bedes lyst som byrde på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, samtidig med at de gamle vedtægter, tinglyst den 26/6-1968, og med tillæg af 19/7-1977, 28/11-1988 og 3/7-1989 bedes afløst.

Vedtægterne bedes samtidig lyst pantstiftende, jf. § 23, på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.

Til forevisning er vedlagt bekræftet kopi af referat af seneste ordinær generalforsamling og ekstraordinære generalforsamling.

Med venlig hilsen

Hans Keld Andersen
hka@domhusgaarden.dk

Side 14

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Odense

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 415 B

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 11 B Hovedejd, Marienlund Hgd., Odense Jorder

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 11.10.2004 under nr. 95592

Senest ændret den : 11.10.2004 under nr. 95592

Tillige lyst på ejerl nr 1 til 23

*

Tillige aflyst som begært

Retten i Odense den 12.10.2004


Merete Smedegaard Tlf.65440360

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * *

* *** ***

Retten i Odense

Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

B 415 272B

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 35.000

Vedrørende matr.nr. 11 B Ejerlej. 1, Marienlund Hgd., Odense Jorder

Ejendomsejer: Peter Krebs

Lyst første gang den: 11.10.2004 under nr. 95619

Senest ændret den : 11.10.2004 under nr. 95619

Tillige lyst på ejerl nr 2 til 23

Retten i Odense den 12.10.2004


Merete Smedegaard-Tlf.65440360