Justitsministeriets genpartpapir

Akt: Skab nr. 628
(udfyldes af dommerkontoret)
62 259
628

PER NORUP KOCH
ADVOKAT
Strøget 14 - 7430 Ikast

2-10.142 pnk/kh

st. kr. 2.875,- -4. JULI 1980* 27268

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN
Th. Nielsensgade 84 og Parkvej 19 - 77,
7400 Herning.

16. JUNI 1981* 21380

o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Th. Nielsensgade 89 og Parkvej 19 - 77, 7400 Herning". Foreningen har hjemsted i Herning kommune.

Herning Byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen af lejlighedsejerne. Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

§ 2.

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommene, matr.nr. 5 ab, og 27 k, Herning Bygrunde, der er under sammenlægning, beliggende Parkvej 19-77 og Th. Nielsensgade 89, Herning af grundareal ifølge matriklen 5.306 m2.

§ 3.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen, idet enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Indtil alle lejlighederne er solgt som ejerlejligheder, er den oprindelige ejer af ejendommen medlem af foreningen med

20013 Jydsk Papirvare A/S. Viby J

en anpart, der svarer til de endnu ikke solgte lejligheders samlede fordelingstal.

§ 4.

Foreningen skal - bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftkapital - ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene fra medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være tilladt bestyrelsen at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 5.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede indtægter og forventede udgifter, herunder udgifter til fælles forbrug af vand, el, varme og renovation, udgifter til forsikringer, eventuel vicevært, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet - alt i det omfang udgifterne ikke opkræves særskilt hos den enkelte ejer. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

Indtil selvstændig skatteansættelse for de enkelte lejligheder har fundet sted, kan bestyrelsen forlange, at medlemmerne udover ovennævnte bidrag tillige betaler bidrag beregnet efter fordelingstal til skatter og andre offentlige udgifter, som er fælles. Bidraget kan kræves forudbetalt for samme periode, som bidrag til andre fællesudgifter, jfr. stk. 1.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal skal der til bestridelse af ovennævnte fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi.

§ 6.

Til sikkerhed for de i § 5 nævnte bidrag og til sikkerhed iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem - herunder udgifter ved et medlems misligholdelse - vil nærværende

Justitsministeriets genpartpapir

vedtægter være at tinglyse pantstiftende for et beløb stort kr. 5.000,oo, skriver femtusinde kroner, med pant i hver af de ejerlejligheder, hvori ejendommen opdeles, dog med undtagelse af garageejerlejlighederne, nemlig ejerlejlighedsnr.e 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 og 42, i hvilke vedtægterne vil være at lyse pantstiftende for et beløb stort kr. 1.000,oo, skriver ettusinde kroner, i hver af disse garageejerlejligheder.

De pantstiftende beløb store hhv. kr. 5.000,oo og kr. 1.000,oo respekterer de lån af almindelig samt særlig realkredit samt det lån til A/S Midtbank og de sælgerpantebreve, som tinglyses i forbindelse med udstedelse af det første endelige skøde på hver enkelt lejlighed efter nærværende ejerforeningsvedtægts tinglysning. Iøvrigt respekteres til enhver tid størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit uden særskilt påtegning.

Endvidere respekteres de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder samt sådanne servitutter, som det offentlige eventuelt måtte forlange pålagt ejerlejlighederne.

§ 7.

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen samt vedligeholdelse af fælles rum, herunder trappegange, kælderrum, fælles faciliteter og udenomsarealer, påhviler ejerforeningen, der ligeledes sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgrening i de enkelte lejligheder.

Indvendig vedligeholdelse - hvorved bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer og iøvrigt alt hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedernes vægge - påhviler de enkelte ejere.

Iøvrigt gælder, at ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, hoveddøre, trapper og trappeopgange, altaner og altangange, varmeanlæg med radiatorer, eventuelle vaskerianlæg, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske- og sanitære installationer af enhver art, som er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder,

samt endelig hegn er undergivet fælles ejendomsret for ejerlejlighedsindehaverne og dermed den fælles vedligeholdelse.

Det samme gælder for rum i kælderne, som ikke ved foreningens stiftelse står til disposition for enkelte beboerere, idet dog hver af ejendommens beboerere vil få stillet kælder eller pulterrum vederlagsfri til disposition i forbindelse med første skødes tinglysning på den enkelte lejlighed, og dette pulterrum kan ikke adskilles - eller fratages den pågældende lejlighed uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke. Dette gælder også ved den enkelte beboelsesejerlejligheds videresalg.

Det bemærkes dog at ejerlejlighedernr. 31 og 32 ikke får stillet vederlagsfri pulterrum til disposition, idet rummene i kælderen er en del af de pågældende ejerlejligheder.

På ejendommen er under opførelse 10 garager, der er 10 særskilte ejerlejligheder. Såfremt en køber af ejerlejlighedsgaragerne måtte ønske at afhænde denne, har beboelseslejlighedsindehaverne forkøbsret til denne. En garageejerlejlighedsindehaver, der derfor ønsker at sælge, skal skriftligt meddele dette til ejerforeningens bestyrelse, der herefter inden 2 uger skal tilkendegive den pågældende, hvorvidt én af beboelsesejerlejlighedsindehaverne måtte ønske at købe garageejerlejligheden til den tilbudte pris. Såfremt ingen af beboelsesejerlejlighedsindehaverne måtte ønske at købe garageejerlejligheden, er garageejerlejlighedsindehaveren berettiget til at videresælge denne til tredjemand til samme pris og på samme vilkår, som denne er blevet tilbudt beboelsesejerlejlighedsindehaverne.

§ 8.

Hvis en lejlighed groft forsømmes og forsømmelsen er 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 foreningens panteret, jfr. § 6.

§ 9.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed må nøje efterkomme de til enhver tid gældende ordensregler, der måtte blive vedtaget af ejerforeningen.

Justitsministeriets genpartpapir

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer eller maling i andre farver af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduer og udvendige døre, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke, ligesom der her ud over kræves tilladelse hos Herning Kommune.

Medlemmerne har ret til at udleje lejlighederne til personer, og på vilkår, hvorimod bestyrelsen ikke kan rette berettigede indvendinger. Denne bestemmelse gælder dog ikke den oprindelige ejer og panthavere, som overtager lejligheden som ufyldestgjort panthaver, idet disse frit kan foretage udlejning.

§ 10.

Medlemmerne må kun drive erhverv fra lejlighederne i det omfang, der opnås tilladelse hertil fra Herning Kommune, samt fra bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun give sin tilladelse, når erhverv kan drives uden gene af nogen art for de øvrige medlemmer.

§ 11.

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i tilfælde af et lejeforhold ville berettige en udlejer til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag indenfor 14 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel og om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden ved fogedens bistand.

§ 12.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlige forandringer 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, såvel efter antal, som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uan-

20013 Jydsk Papirvare A/S Viby J

set antallet af de fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, efter antal og fordelingstal.

§ 13.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

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

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

§ 14.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen til de enkelte medlemmer med mindst 8 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 medlemmer på ét i indkaldelsen angivet sted.

§ 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 15. februar.

§ 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I én af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort

Justitsministeriets genpartpapir

beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 17.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Da ejendommen består af 3 enheder, skal hver enhed være repræsenteret i bestyrelsen - med mindre samtlige ejere er enige i at bortse herfra. Et af bestyrelsesmedlemmerne skal således være ejer af en af ejerlejlighederne nr. 31-32 og et af bestyrelsesmedlemmerne skal være ejer af en af ejerlejlighederne nr. 1-4 og et af bestyrelsesmedlemmerne skal være ejer af en af ejerlejlighederne nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 26, 27, 28, 29, og 30.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

§ 18.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning- og vedligeholdelse af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

Bestyrelsen fører et forsvarligt regnskab.

Bestyrelsen kan antage en administrator til at varetage foreningens daglige drift.

Indtil første gang valg til bestyrelse finder sted træder murermester Svend Vestergaard, Ikast i enhver henseende i bestyrelsens sted.

§ 19.

Bestyrelsen indkaldes, hvis ét af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er tilstede. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

20013 Jydsk Papirvare A/S, Viby J.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der er til stede ved mødet.

Ejerforeningen tegnes og forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

§ 20.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år, men 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 fordre enhver oplysning, som han finder er af betydning for udførelsen af sit hverv.

§ 21.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 22.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende samt pantstiftende, jfr. § 6, på ejendommen, matr.nr.e 5 ab og 27 k, Herning bygrunde, idet der med hensyn til byrder, servitutter samt pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende lovligt valgte bestyrelse for ejerforeningen ifølge nærværende vedtægters § 12 og § 17.

Da ejendommen nu er opdelt i ejerlejligheder begæres nærværende vedtægter tinglyst servitutstiftende samt pantstiftende, jfr. § 6 på ejerlejlighederne nr. 1 - 42 af matr. nr. 5 ab og 27 k, Herning bygrunde, idet der med hensyn til byrder, servitutter samt pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I k a s t, den 30. juni 1980.

(Svend Vestergaard)

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

PER NORUP KOCH
Advokat, 7430 Ikast

Genpartens rigtighed bekræftes
HERNING BY- OG HERREDSRET

3. AFD. 24 JULI 1980

M. Hastrup

Indført i dagbogen for retten
i Herning 3. afd., den -4. JUL 1980
LYST.
akt.: Q nr. 628

Tillige lyst pantstiftende, men f.s.v. ang. ejerlejlighederne 1 - 7, 15 - 23, 29, 30, 33 - 42 alene foreløbig indført som byrde med frist til 2/1 1981 til forevisning af endelige kort, idet disse ejerlejligheder er anmeldt på projektstadiet.

~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

Indført i dagbogen for retten
i Herning 3. afd., den 18. JUN. 1981
LYST.
akt.: Q nr. 628

Nu endelig indf. f.s.v. ang. ejerl. nr. 5 - 32 ~~xxxxx~~ men f.s.v. ang. ejerl. nr. 1-4, 33-42 stadig alene forel. indf. som byrde med frist til 1/10-1981

Foranstående retsanmærkning opretholdes.

Genpartens rigtighed bekræftes
HERNING BY- OG HERREDSRET

3. AFD. 30 JUNI 1981

V. O. Rasmussen

Justitsministeriets genpartpapir. Til læsere.

gjenlejlighr. af
Sab Hern
Lygn.

Stempel kr.
400

62 252
9-628

Anmelder:

AKTIVBANKEN
Bredgade 6
7400 Herning

Vedrører Vedtægter for ejerforeningen Th. Nielsensgade 84 og Parkvej 19 - 77, 7400 Herning

---

Nærværende vedtægters § 17 ændres til følgende: 17 OKT 85 16430

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, Den består af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.
Da ejendommen består af 3 enheder, skal hver enhed være repræsenteret i bestyrelsen - med mindre samtlige ejere er enige i at bortse herfra. Et af bestyrelsesmedlemmerne skal således være ejer af en af ejerlejlighederne nr. 31-32 og et af bestyrelsesmedlemmerne skal være ejer af en af ejerlejlighederne nr. 1-4 og et af bestyrelsesmedlemmerne skal være ejer af en af ejerlejlighederne nr. 5, 6, 7, 8, 9, 1o, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2o, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 3o.
Bestyrelsen vælges for 2 år og afgår med henholdsvis 2 og 3 medlemmer, første gang med 2 medlemmer ved generalforsamlingen i 1986. Genvalg kan finde sted.
Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3 supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.
Bestyrelsen vælger selv sin formand.
Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffes nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. 26.NOV 85 54162

Således vedtaget på generalforsamlingen den 1o. april 1985.

For bestyrelsen: Benny Nissen Lisbeth Møldrup

Svend Vestergaard

Indført i dagbogen for retten 26 NOV. 1985
i Herning 3. afd., den ~~17 OKT. 1985~~
LYST. akt.: G2 nr. 252

Efter skøt berigtigelse annulleres
herved foranstående retsanmærkning.

Genpartens rigtighed bekræftes
RETTEN I HERNING . 3. AFDELING

Den 23 DEC. 1985

e.b.
G. Nybo
kt.fm.

250 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K