

afgift kr. 25.100,00

CVR-nr. 24 24 68 25

A N M E L D E R:
FOCUS ADVOKATER I/S
Fisketorvet 3 – 5100 Odense C
Tlf. 63 14 20 20
j. 00623-0004/JBJ/aa

Ejerlav: Marienlund Hgd., Odense Jorder
Matr.nr. 5 ao
Ejerlejlighed: 1 - 27

Beliggende: Annasholmsgade 14/Henriettevej 14-16
5000 Odense C

FOCUS ADVOKATER I/S
Englandsgade 25 - DK-5100 Odense C
Tlf. 63 14 20 20

afgiftsberegning, jfr. pkt. 22.1:

Efter bedste skøn anslås udvikling i prisindekset for boligbyggeri at udgøre kr. 54.825,00, svarende til en stigning i indekset på 2,75%.
 $27 \times 54.825,00 \times 27 = 1.480.300,00 \times 1,5\% = 22.300,00 +$
 $2 \times \text{kr. } 1.400,00 = \text{i alt kr. } 25.100,00.$

V E D T Æ G T E R

for

Ejerforeningen Annasholmsgade 14/Henriettevej 14-16, 5000 Odense C

1. Navn:

1.1. Foreningens navn er Ejerforeningen Annasholmsgade 14/Henriettevej 14-16.

2. Hjemsted og værneting:

2.1. Foreningens hjemsted er Odense kommune.

2.2. Foreningens værneting er Retten i Odense for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne.

Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3. Formål:

- 3.1. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 5 ao Marienlund Hgd., Odense Jorder, ejerlejlighed nr. 1-27, beliggende Annasholmsgade 14/Henriettevej 14-16 Odense, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2. Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

4. Medlemskreds:

- 4.1. Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.
- 4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

- 4.3. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.4. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

5. Hæftelsesforhold:

- 5.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og pro rata for foreningens forpligtelser over for trediemand.
- 5.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

6. En lejlighed og fællesarealers omfang, benyttelse, m.m.

- 6.1. En lejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem ens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fælles arealer samt halvdelen af mur mod nabo, således som dette er beskrevet i fortegnelse og anmeldelsen til tinglysning og det dertil hørende lejlighedskort over den pågældende lejlighed, samt en andel af fællesrettigheder og fælles arealer.
- 6.2. Enhver lejlighedsejer har brugsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin lejlighed, ligesom rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag. Lejlighederne må ikke anvendes til en virksomhed der virker anstødelig på øvrige ejere som for eksempel sex-shop eller intimmassage. Udleje af en lejlighed skal godkendes af foreningen, en godkendelse kan gøres betinget jf. stk. 5 i denne paragraf.
- 6.3. I tilfælde af udlejning af en lejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejereren samme ret med hensyn til krænkelse af de lejereren påhvilede forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.
- 6.4. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at lejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort pantnaver.
- 6.5. Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige 3. stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten og lejekontrakten skal forelægges bestyrelsen til skriftlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Foreningen kan ikke nægte tilladelse til udleje af en lejlighed såfremt stk. 2, 3, og 4 i nærværende paragraf er medtaget i lejekontrakten.

Foreningen kan på tilsvarende vis ikke nægte tilladelse til udleje af en lejlighed, såfremt udlejning sker til børn af udlejer (forældrekøb).

- 6.6. Til samtlige beboelseslejligheder tildeles et sekundære rum således at beskrivelsen af de enkelte lejligheder foretages med tinglyst arealer inklusive disse rum.

7. Generalforsamling:

- 7.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 7.3. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 7.4. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned, f.g. inden udgangen af april måned år 2006.

8. Indkaldelse til generalforsamling

- 8.1. Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller dennes formand med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 8.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 8.3. Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 8.4. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden 15. februar i året, hvor generalforsamlingen af-

holdes. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

9. Ekstraordinær generalforsamling:

- 9.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 9.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 9.3. Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

10. Dagsorden:

- 10.1. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - d) Valg af formand for bestyrelsen.
 - e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - f) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
 - g) Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - h) Behandling af indkomne forslag.
 - i) Eventuelt.

11. Valg af dirigent:

- 11.1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

12. Stemmeret:

- 12.1. Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen, jf. pkt. 4.2.. Berettiget til at afgive stemme er medlemmet eller dets ægtefælle. Hvis en ejerlejlighed ejes af et aktieselskab eller en anden juridisk person, udøves stemmCRETten af den, som udpeges hertil af den juridiske person.
- 12.2. Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.
- 12.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 12.4. Til beslutning om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 3/4 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 3/4 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

13. Beretning:

- 13.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

14. Bestyrelsen:

14.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt. Desuden vælges suppleanter.

14.2. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

14.3. Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samleverske. Såfremt en ejerlejlighed i ejendommen ejes af et aktie- eller anpartsselskab, eller anden juridisk person, er den, der udøver stemmeretten for den juridiske person (jf. pkt. 12, stk. 1), valgbar til bestyrelsen.

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

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14.5. Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra eventuelle lejere adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

15. Bestyrelsesmøde:

15.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

15.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når alle medlemmer er til stede.

15.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

- 15.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 16. Tegningsret:**
- 16.1. Foreningen tegnes af bestyrelsen i forening.
- 17. Årsregnskab:**
- 17.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 18. Administration og fordeling af fællesudgifter.**
- 18.1. Bestyrelsen kan vælge en administrator til at varetage ejendommens drift i overensstemmelse med bestyrelsens instruks. Administrator behøver ikke være medlem af foreningen eller på anden måde have tilknytning til foreningen. Såfremt administrator er medlem af foreningen kan denne kun aflønnes, såfremt udgiften hertil er medtaget i et på en generalforsamling godkendt budget.
- 19. Revision:**
- 19.1. Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 19.2. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 19.3. Der føres en revisionsprotokol.

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

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

20. Kapitalforhold:

- 20.1. Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestri- de foreningens udgifter.
- 20.2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen ved- tages, at foreningen optager lån.
- 20.3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nød- vendig for den daglige drift, anslået maksimeret til kr. 5.000,00.

21. Budget og medlemsbidrag:

- 21.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 21.2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighede- rne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grund- lag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte drifts- budget.
- 21.3. Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.

- 21.4. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 21.5. Varme- og varmtvandsforsyningen samt vand og renovation drives for fælles regning. Hver potentielt forbrugende ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt f.s.v. angår varme og vand i h.t. opsat måler i hver ejerlejlighed, og med hensyn til renovation efter fordelingstal.
- 21.6. Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

22. Panteret:

- 22.1. Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af 43.000,00 kr., skriver kroner firetjåretusinde 00 øre.

Beløbet, der svarer til det af Realkreditrådet i henhold til bekendtgørelse nr. 1148 af 05.12.2005 om låneudmåling af realkreditlån fastsatte beløb, reguleres årligt på basis af stigningen i det af Danmarks Statistik pr. 1. januar beregnede reguleringsprisindeks for boligbyggeri, næste gang pr. 01.01.2010, jf. bekendtgørelsens § 23, stk. 6.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, samt de pant hæftelser, der ved nærværende tinglysning hviler på hovedejendommen.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 500,00.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

23. Vedligeholdelse:

23.1. Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Ligeledes påhviler al vedligeholdelse af vinduer såvel indvendig som udvendig de enkelte ejerlejlighedsejere. Lejlighedsejerne har pligt til altid at holde deres respektive bygningsdele i en velvedligeholdt og funktionel stand, så bygningen fremstår velvedligeholdt.

23.2. De enkelte ejerlejlighedsejere er pligtige at vedligeholde lejlighedens vinduer iht. nedenstående:

Vinduestype: 1 fags sidehængt træ vindue med 1 glas og udadgående åbningsretning.

Karm materiale: Træ - det er ikke tilladt at anvende plasticvinduer eller lignende.

Farve: Alle udvendige flader skal behandles med farve nr. U-360 fra Flügger (nøddebrun).

23.3. Vinduerne skal til enhver tid fremstå velvedligeholdte og skal som minimum males hvert 4. år. Såfremt den enkelte ejerlejlighedsejer ikke iagttager vedligeholdelsespligten, foretager ejerforeningen udvendig maling af vinduerne for ejerlejlighedsejerens regning i henhold til oventående forskrifter.

23.4. Vedligeholdelse og modernisering af det rum (inklusive adgangsdør) hvori ejerlejlighedsejerne har deres pulterrum (sekundære rum) forestås alene af ejerlejlighedsejerne.

23.5. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift, herunder for så vidt angår lofter, gulve og døre. Videre vedligeholdes alle øvrige fællesrum, teknikrum og lignende og fællesarealer med beplantninger og belægninger.

23.6. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås

Malerarbejde:

Indvendigt malerarbejder, herunder maling af indvendig side af entredøre, vægge og lofter, maling af radiatorer, afløbsledninger, forsyningsledninger for centralvarme og for varmt og koldt vand inden for lejlighedens skel.

Tømrer- snedkerarbejde:

Fornyelse af gulve, indvendige døre og indvendig side af entredøre samt fast inventar som skabe m.v.

Murerarbejde:

Flisebeklædninger og/eller terazzogulve, pudsede overflader indenfor lejligheden skel.

Varme og sanitet:

Forsyningsrør for koldt og varmt vand fra disse individuelle afgrænsninger fra hovedledningerne. Brusearrangement, håndvask, toiletskål, badekar, vandhaner, blandingsbatteriet og køkkenvask. Radiatorer med tilhørende rør fra individuel afgrening fra hovedledning, radiatorventiler og ballofixer.

Afløbsledninger:

Renholdelse af afløb fra badearrangementer, håndvaske, toiletskåle, køkkenvaske, men ikke lodrette hovedledninger. Afgrænsning er ved individuel afgrening fra hovedledningen.

El-installationer:

Målertavler til el elkontakter, tilslutningsdåser i vægge, de i vægge indbyggede rør med elledninger, antenedåser, eventuelt sikkerhedsanlæg samt teleinstallation. Afgrænsning er ved individuel afgrening fra hovedledningen.

Diverse:

Vandtætning i baderum.

Opremsningen i nærværende paragraf om individuel vedligeholdelse er ikke udtømmende.

- 23.7. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 23.8. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes eller ejerlejlighedsejeren i øvrigt forsømmer iagttagelse af sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist eller alternativt lade arbejderne udføre for ejerlejlighedsejers regning.
- 23.9. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 23.10. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstaltes af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

24. Ordensforskrifter:

- 24.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedr. ordensreglement.
- 24.2. Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v. Karakteren af navneskilte og skrifttyper skal stedse holdes ensartet.
- 24.3. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejers ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst mulig hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.

- 24.4. En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

- 24.5. Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

25. Misligholdelse:

- 25.1. Hvis et medlem, dennes husstand, dennes besøgende eller dennes lejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter ejendommen, respektivt - i tilfælde af udlejning af ejerlejligheden - sælger sin ejerlejlighed

med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Ved salg, hurtigst muligt og på sædvanlige vilkår.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med foreningens bistand.

- 25.2. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt og på sædvanlige vilkår.

26. Opløsning:

- 26.1. Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

27. Påtaleret:

- 27.1. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

28. Tinglysning:

- 28.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5 ao Marienlund Hgd., Odense Jorder, beliggende Annasholmsgade 14 og Henriettevej 14-16, 5000 Odense, ejerlej. 1,2, 3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27.
- 28.2. Vedtægternes pkt. 22 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 43.000,00, skriver kroner firetitretusinde 00 øre på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 5 ao Marienlund Hgd., Odense Jorder, 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, 24, 25, 26, og 27 beliggende Annasholmsgade 14 og Henriettevej 14-16, 5000 Odense, jf. vedtægternes pkt. 22.1.

28.3. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

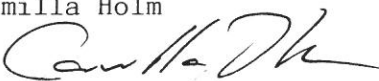
28.4. Endvidere respekteres alene pantehæftelser, der ved nærværende tinglysning hviler på hovedejendommen.

Dato: 21-06-2009 og 30-06 2009

Bestyrelsen for E/F Annasholmsgade 14/Henriettevej 14-16

Anne Camilla Holm

21/6-2009 
Thomas Hansen

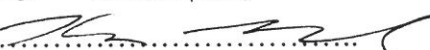
30/6-2009 

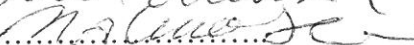
30/6-2009 
Jørn Hansen

30/6-2009 
Lene Slot Jensen

30/6 2009 
Nicolai Schmidt

Til vitterlighed om underskrift, rigtig datering samt underskriverens myndighed:

Navn: Kristine Hedegaard
Stilling: Optometrist
Bopæl: Annasholmsgade 14 1th
5000 Odense
Underskrift: 

Navn: Marlene Schmidt
Stilling: studerende
Bopæl: Henriettevej 16. 2th
5000 Odense
Underskrift: 

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Odense

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

34_K-B_377_1

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 AO Ejerlejl. 1, Marienlund Hgd., Odense Jorder

Ejendomsejer: Erik Lennard Nielsen

Lyst første gang den: 20.08.2009 under nr. 58149

Senest ændret den : 20.08.2009 under nr. 58149

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Lyst servitutstiftende på ejerlejl 1-27

Anm:

På samtlige ejendomme på nær ejerlejl 10 og 11 er tinglyst pantegæld

Retten i Odense den 28.08.2009

Lone Plovgaard - 63 11 36 38

*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Odense

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

34_K-B_377_1

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 43.000
Vedrørende matr.nr. 5 AO Ejerlej. 1, Marienlund Hgd., Odense Jorder
Ejendomsejer: Erik Lennard Nielsen
Lyst første gang den: 20.08.2009 under nr. 58176
Senest ændret den : 20.08.2009 under nr. 58176
Storkunde opkrævning - Dkk 23.700

Lyst på ejerlej. 1-27

Anm:

Pantegæld lyst senest d. 28.05.2009

Retten i Odense den 28.08.2009

Lone Plovgaard - 63 11 36 38