

J.nr. 337311 /mr

Matr.nr. 2 ae, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd,
2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 ch, 2 ci, 2 ck
Hulemose Mølle, Vordingborg

Beliggende: Olsbjergvej 101 m.fl.
4760 Vordingborg

Storkundeordning:

Grundafgift: kr. 1.400,00

INTERLEX Advokater

Strandvejen 94
8000 Århus C.
Tlf. 87 34 34 34
Advokat
Susanne Buskov Møller

CVR.nr. 74 26 05 19

29203105

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Højen, Nyråd

§ 1

Navn og hjemsted

Foreningens navn er Ejerforeningen Højen, Nyråd.

Foreningen har hjemsted i Vordingborg Kommune.

§ 2

Formål

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejendomsejere.

Foreningen har til opgave at varetage ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne indenfor matr.nr. 2 ae Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder og matrikelnumrene udstykket herfra samt at deltage med en forholdsmæssig del af vedligeholdelse og driften af fælleshus indenfor hele lokalplanområdet.

Enhver ejendomsejer eller ejer af en idéel andel af en ejendom indenfor matr.nr. 2 ae Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder og matrikelnumrene udstykket herfra er pligtig at være medlem af for-

eningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejendom skal stedse være sammenhørende.

Medlemspligten indtræder når skødet – betinget eller endeligt – foreligger tinglyst.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

§ 3 Fordelingstal

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til de enkelte medlemmers forholdsmæssige bebyggede bruttoetageareal af den samlede bebyggelses bruttoetageareal indenfor matr.nr. 2 ae Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder og matrikelnumrene udstykket herfra.

Disse fordelingstal anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger og hvor andet ikke er fastsat i nærværende vedtægt for foreningen til fordeling af alle fællesudgifter.

Medlemmerne hæfter subsidært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

§ 4 Administration

Bestyrelsen kan vælge en administrator til at varetage ejerforeningens 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.

§ 5 Kontingenter og andre bidrag

Regnskabsåret løber fra 1. januar – 31. december, første gang dog fra foreningens stiftelse til 31. december 2006.

Bestyrelsen udarbejder for hvert år et budget for det følgende regnskabsår.

På budgettet kan der medtages henlæggelser til bestemte formål f.eks. fornyelses- og istandsættelsesarbejder. Budgettet forelægges til godkendelse på en generalforsamling.

Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene. I tilfælde af store uforudsete udgifter kan bestyrelsen opkræve ekstraordinære ydelser med én måneds varsel. Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat á conto beløb, som indbetales månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens anvisning.

Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges på den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvillende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelsen om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. Bestyrelsen kan dog fastsætte en længere betalingsfrist.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem de af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvillende ydelser, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet - også enhver fremtidig udgift - i det omfang disse ikke er fordelt på de enkelte matr. nr., udgift til fælles vand- og el-forbrug, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer og P-pladser, administration, revision og regnskabsaflæggelse m.v.

§ 6 Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer i h.t. fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 i h.t. fordelingstal af de fremmødte, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne måde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer i h.t. fordelingstal.

§ 7

Hvert år i april måned afholdes ordinær generalforsamling i Vordingborg Kommune. Dagsordenen for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Godkendelse af budget og á conto opkrævninger
4. Valg af formand til bestyrelsen
5. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra medlemmer
8. Evt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 3 af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 8

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af formanden for bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel og højst 8 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Regnskab for det forløbne år og budget for det følgende år, samt forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal vedlægges indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 9

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 den 1. marts.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

§ 10

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen.

Beretningen underskrives af dirigenterne og formanden for bestyrelsen. Referatet udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11

Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, hvoraf én vælges blandt ejerboligerne, mens resten vælges af Andelsboligforeningen Højen, Nyråd. Valgbare som formand og medlem af bestyrelsen samt suppleanter er kun foreningens medlemmer. For selskaber og foreninger kan vælges medlemmer af bestyrelsen og/eller direktionen eller én af selskabet udpeget person.

Hvert år afgår bestyrelsen incl. formanden. Genvalg kan finde sted.

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

§ 12

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens daglige anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Bestyrelsen foranlediger, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

§ 13

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller to bestyrelsesmedlemmer, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst et andet medlem er tilstede.

Beslutninger træffes ved flertal. Såfremt der ved en afstemning er stemmelighed er formandens stemme afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 14

Tegningsret

Foreningen forpligtiges ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer eller af en af bestyrelsen antaget administrator i henhold til nærmere aftalt fuldmagt herom.

§ 15

Revision

Foreningens regnskab revideres af en revisor, der skal vælges af generalforsamlingen. Når det er begæret af mindst to af foreningens medlemmer skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 16

Vedligeholdelse

Det fastsættes, at den fælles udvendige ren- og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer, stier og P-pladser i matr.nr. 2 æ Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder og matrikelnumrene udstykket herfra forestås af og for regning ejerforeningen.

Der er fælles elmålere til belysning m.v. på fællesarealer. Forbruget herfor afregnes via foreningen.

§ 17

Individuel vedligeholdelse

Ren- og vedligeholdelse af arealer hvortil brugsretten tilkommer de enkelte ejere påhviler ejendomsejeren.

§ 18 Vicevært

Bestyrelsen kan ansætte en vicevært til at varetage de i § 16 nævnte opgaver, hvis det ikke er muligt for foreningens medlemmer at forestå dette arbejde.

Viceværtfunktionen aflønnes på markedsvilkår.

§ 19 Vedtægtsændringer

Ændringer af de i nærværende vedtægter indeholdende bestemmelser bortset fra de ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af foreningen, - kan kun ske med 2/3-dels flertal som angivet i § 6, stk. 4.

§ 20 Påtale

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejendomsejer.

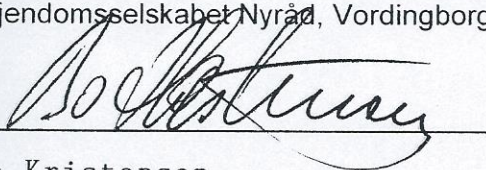
§ 21 Tinglysning

Nærværende vedtægter for Ejerforeningen Højen, Nyråd begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 2 ae, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, 2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 ch, 2 ci, 2 ck Hulemose Mølle, Vordingborg, beliggende Olsbjergvej 101, 103-109, 111-119, 121, 123-127, 129-133, 135, 137, 139, 141, 143-145, 4760 Vordingborg samt fællesareal som gensidigt berettiget og bebyrdende deklaration.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende prioriteter, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Vordingborg, den 8. november 2005

Som ejer af matr. nr. 2 ae, Hulemose mølle, Vordingborg jorder
f. Ejendomsselskabet Nyråd, Vordingborg ApS



Bo Kristensen

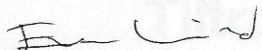
Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens

myndighed:

(Udfyldes og underskrives af to vitterlighedsvidner, der ikke må være i familie med sælger. Fulde navn, stilling og **privat** adresse skal udfyldes med blokbogstaver:

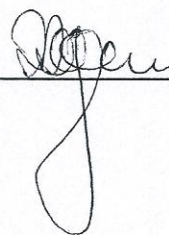
Navn: **Eva Lind**
 Stilling: **Projektkoordinator**
 Vejnavn og husnr.: **Larsens Plads 2**
 Postnr. og by: **7080 Børkop**

Pers. underskrift:



Navn: **Lise Vagner**
 Stilling: **Projektkoordinator**
 Vejnavn og husnr.: **Anemonevej 3**
 Postnr. og by: **6000 Kolding**

Pers. underskrift:



Denne deklaration godkendes efter lov om planlægning, § 42, idet sagen ikke er lokalplanpligtig.

Vordingborg Kommune, Plan.

den 16. sep. 2008

Jens Karrebæk Dorit Mahler Jensen