

ADVOKATERNE

IB MOGENSEN
LANDSRETSSAGFØRER

PETER SCHNEIDER
ADVOKAT (L)

JESPER POPP
ADVOKAT

Postboks 133, Algade 61 B, 4760 Vordingborg - Tlf. 53770091
Fax. 53770318 - Giro 7 30 15 88 - Bankkonto 4880 523481
Kontortid 9 - 16, fredag 9 - 14

J.nr. S 40-25991 /sn

STEMPELMÆRKE

RETEN I
VORDINGB.

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

J 012475

27.01.94 12:51

0001150.00

271731 SH 01

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Færgegården, 4771 Kalvehave

§ 1. Navn og hjemsted.

Foreningens navn er **Ejerforeningen Færgegården.**

Foreningens hjemsted er Feriecentret Østersø Færgegård, 4771 Kalvehave.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser, og retten i Vordingborg er værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og medlemmerne indbyrdes for så vidt angår forhold vedrørende foreningen.

§ 2. Foreningens formål.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser i ejendommene matr. nr. 1-m og 1-ho Kalvehave Færgegård, beliggende Ny Vordingborgvej 93, 4771 Kalvehave, herunder i overensstemmelse med nærværende vedtægter at forestå administrationen af nævnte ejendom.

For såvidt angår ejerlejlighederne 1 - 20, der er opdelt i time-shares, indtræder indehaverne af time-shares i ejerforeningen, når skøderne på deres time-shares er tinglyst.

Ejerlejlighed nr. 21 er to kælderlokaler uden udvendig vedligeholdelse. Ejerlejlighed nr. 21 benyttes af Time Share Foreningen, der har den indvendige vedligeholdelse.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 1-m Kalvehave Færgegård, Kalvehave og 1-ho Kalvehave Færgegård, Kalvehave, herunder de på matr.nr. 1-ho Kalvehave Færgegård, Kalvehave selvstændige ejerlejligheder. De er alle pligtige til medlemsskab af foreningen.

Medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemsskabet indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 3. Fordelingstal.

Til hver af ejerlejlighederne 1-20 er der knyttet et fordelingstal, sådan at fordelingstallet er 1/20 for hver enkelt ejerlejlighed i disse ejerlejligheders indbyrdes forhold.

I det omfang ejerlejlighederne er opdelt i time-shares, deltager time-shareindehaverne i deres indbyrdes forhold efter det fordelingstal, der gælder for time-sharene.

Hvor ikke andet er aftalt, deltager ejerlejlighed nr. 22 i forhold til de øvrige ejerlejligheder i forholdet 25/75, for så vidt angår enhver tænkelig udgift til udvendig vedligeholdelse på den gamle hovedbygning ud mod havnen. Udgifter vedrørende ejerlejlighederne 1, 2 og 3 alene påhviler Time-Share Foreningen og udgifter vedrørende toiletbygningen alene bæres af ejerlejlighed nr. 22. Det vil sige at ejerlejlighed nr. 22 betaler 25 % og de

øvrige ejerlejligheder 75 %.

Ejerlejlighed nr. 22 deltager ikke i betaling af ejendomsskatter af fælles arealer.

Specielt vedrørende udvendig maling af mur og træværk, herunder udskiftning er aftalt, at udgiften hertil deles sådan, at ejerlejlighed nr. 22 betaler den del, der kan henføres til ejerlejlighed nr. 22's facade.

Med hensyn til forsikring er principalt aftalt, at selskabet anmodes om at dele præmien.

Hvis dette ikke kan lade sig gøre, betales præmien med 40 % af ejerlejlighed nr. 22 og 60 % af ejerlejlighederne 1-20.

Den fulde udgift til renholdelse og vedligeholdelse af parkeringsplads og haveanlæg ud for ejerlejlighed nr. 22, afholdes af denne. Arealet er vist på vedhæftede rids som det ternede areal. Ejeren af ejerlejlighed nr. 22 skal være berettiget til at lade arbejdet udføre for egen regning, under forudsætning af at arealerne holdes i mindst samme standard, som ejerforeningens øvrige arealer. Om det er tilfældet, afgøres af bestyrelsen. Finder bestyrelsen ikke arealernes tilstand acceptabel, kan der foretages pålæg til ejeren af ejerlejlighed nr. 22 ved anbefalet brev med 14 dages varsel til opfyldelse af bestyrelsens krav. Efterkommer ejeren af ejerlejlighed nr. 22 ikke bestyrelsens krav, udføres arbejderne af administrator og faktureres til ejerlejlighed nr. 22, jfr. § 6.

De anførte fordelingstal kan løvrigt kun ændres med samtykke af alle foreningens medlemmer.

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue.

§ 4. Ejerforhold.

Enhver ejerlejlighedsejer/time-share indehaver har brugs-, udlejnings-, salgs-, belånings- samt testationsret over sin ejerlejlighed/time-share, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

§ 5. Administration og a/contobetaling.

Ejerforeningen administreres af Time-Share Foreningens administrator efter anvisning af bestyrelsen i denne. Udgifterne til administration afholdes fuldtud af Time-Share Foreningen.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administration og drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.

Det samme gælder for ejendommens fællesforsikringer (brandforsikring og husejerforsikring incl. glasforsikring).

Enhver ejerlejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling, i henhold til et af administrator forelagt budget fastsat á contobeløb til afholdelse af fællesudgifter. De nævnte beløb indbetales kvartalsvis forud.

Administrator kan, såfremt det viser sig fornødent, regulere de kvartårlige ydelser til dækning af fællesudgifter.

Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift forelægges på den årlige generalforsamling. Det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er

udsendt til hver ejerlejlighedsejer. Eventuelle overskydende beløb udbetales kontant.

§ 6. Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne 1-20 påhviler Time-Share Foreningen.

Den indvendige vedligeholdelse af ejerlejlighed 22 påhviler ejeren.

Den udvendige vedligeholdelse varetages af Ejerforeningen og udgiften hertil fordeles, som angivet foran i § 3. Den udvendige vedligeholdelse deles regnskabsmæssigt op, således at der dels opkræves et beløb til renholdelse og løbende vedligeholdelse samt et beløb til planlagt periodisk vedligeholdelse. Det påhviler foreningens bestyrelse, at lade udarbejde en vedligeholdelsesplan for udvendig vedligeholdelse for 5 år ad gangen.

Renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealer forestås af administrator.

§ 7. Vand, varme og varmtvandsanlæg.

Ejerlejlighed 22 har selvstændig forsyning med vand, varme, varmt vand og el-forsyning og sørger selv for renovation.

For ejerlejlighederne 1-20 gælder, at Time-Share Foreningen står for de nævnte forsyninger og opdelingen af udgifterne på de enkelte time-share indehavere.

§ 8. En ejerlejligheds omfang og benyttelse.

Ejerlejlighederne benyttes i overensstemmelse med det i byggeandragende og ibrugtagningstilladelse anførte. Ændring i benyttelsen kan finde sted i det omfang, det ikke i væsentlig grad kan genere de øvrige ejerlejlighedsejere.

Ejerlejlighed nr. 22 skal have adgang til at benytte parkeringspladsen indenfor det

skraverede areal, ligesom ejerlejlighed nr. 22 skal have lov til servering på terasse og plæne imellem ejerlejligheden og Ny Vordingborgvej, indenfor det skraverede areal, som vist på vedhæftede kortbilag

Den enkelte ejerlejlighedsejer må selv sørge for renholdelse, eventuelt snerydning ud for sin ejerlejlighed.

Ejerlejlighedsejere må selv indestå for benyttelsens lovlighed.

Ejerlejlighedsejere må ændre, modernisere, forbedre sin ejerlejlighed indvendigt, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang det ikke er til gene for medejere og i overensstemmelse med bygningslovgivningsregler herom.

Hertil nødvendige rørgennemføringer e.lign. kan alene gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene og kun for så vidt, hans væring må anses for at være uden rimelig grund.

§ 9. Benyttelse af fællesarealer.

Med hensyn til ejendommens fællesareal er hver ejerlejlighed berettiget til at benytte et rimeligt passende areal ud for sin ejerlejlighed for så vidt det sker uden gener af færdsel til de øvrige ejerlejligheder.

§ 10. Husorden m.v., misligholdelse.

Samtlige ejere af ejerlejligheder respektive lejere heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

§ 11. Sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for betaling af de krav, som Ejerforeningen måtte have eller få mod ejeren af ejerlejlighed 22, herunder udgift ved medlemmets misligholdelse, vil nærværende vedtægt være at lyse pantstiftende for kr. 30.000,00 på ejerlejlighed 22.

På ejerlejlighederne 1-20 er Time-Share Foreningen tilsvarende lyst pantstiftende i hver enkelt time-share for kr. 3.000,00, der tjener dels til sikring af time share indehaverens forpligtelser overfor Time-Share Foreningen, dels til time share indehaverens forpligtelser overfor Ejerforeningen.

De nævnte panterettigheder skal have prioritet forud for al pantegæld.

Panteretten kan til enhver tid forhøjes, så den kommer til at svare til mindst 1 års ydelse.

§ 12. Generalforsamling.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for en generalforsamling – eventuelt en ekstratordinær indkaldt generalforsamling.

På generalforsamlingen er enhver indehaver af en time-share stemmeberettiget og har en stemme. Ejeren af ejerlejlighed nr. 22 har 10 stemmer.

I forhold der økonomisk forpligter ejerlejlighed nr. 22 vedrørende den udvendige vedligeholdelse af den gamle bygning som omtalt i § 3, har ejeren af ejerlejlighed nr. 22 67 stemmer.

Alle spørgsmål afgøres ved simpelt flertal, bortset fra vedtægtsændringer og spørgsmål

om foreningens opløsning. Til vedtagelse af vedtægtsændringer kræves, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer for. Til foreningens opløsning kræves, at alle stemmeberettigede stemmer for.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til en myndig person også til et ikke medlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal indsendes til bestyrelsesformanden inden 1. januar det år, hvor generalforsamlingen afholdes.

§ 13.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt og ved at bestyrelsen lader omdele en meddelelsskrivelse til ejeren af ejerlejlighed nr. 22 og hver enkelt time share indehaver med mindst to ugers varsel.

Indkaldelsen skal oplyse tid og sted for generalforsamlingen og indeholde dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge de reviderede regnskaber.

§ 14.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af januar kvartal.

§ 15. Dagsorden for ordinær generalforsamling.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
3. Forelæggelse af regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen.

5. Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget samt fastsættelse af budget og kontingent.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Eventuelt.

§ 16.

Ekstraordinær generalforsamling kan når som helst afholdes,

- når bestyrelsen finder anledning hertil,
når mindst indehavere af 20 stemmer, jfr. § 12, 3. afsnit begærer det med henblik på behandling af et opgivet emne.
når en tidligere generalforsamling har besluttet det,

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med samme varsel som ved den ordinære generalforsamling og med angivelse af det eller de emner der ønskes behandlet.

§ 17.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I generalforsamlingsprotokollen indføres et kort referat af generalforsamlingen.

Referatet underskrives af dirigenten og af formanden for bestyrelsen, hvorefter det har fuld gyldighed.

Dirigenten træffer alle beslutninger om generalforsamlingens lovlighed og ledelse, herunder om afstemninger og disses resultat.

§ 18.

Bestyrelsen består af 3 medlemmer: Ejeren af ejerlejlighed nr. 22, formanden for Time-Share Foreningen og 1 bestyrelsesmedlem for Time-Share Foreningen.

Bestyrelsen konstituerer sig ved en formand, en næstformand og en sekretær.

§ 19.

Bestyrelsesmøde indkaldes med 14 dages skriftligt varsel, hvis blot ét bestyrelsesmedlem forlanger det. Bestyrelsen indkaldes af formanden eller – i dennes forfald – af næstformanden, og er beslutningsdygtig, når mindst 2 medlemmer er tilstede.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af bestyrelsesmøderne.

Referater underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Administrator skal indkaldes med samme varsel og deltage i bestyrelsesmøderne.

§ 20.

Ejerforeningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem.

§ 21.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 22.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1-20 og 22 af matr.nr. 1-m og 1-ho Kalvehave Færgesgård, Kalvehave og tillige pantstiftende for kr. 30.000,00 på ejerlejlighed nr. 22 af matr.nr. 1-m og 1-ho Kalvehave Færgesgård, Kalvehave.

Vedtægterne respekterer i deres egenskab af servitut, de på ejerlejlighederne tinglyste servitutter og hæftelser. Som pantstiftende for kr. 30.000,00 i ejerlejlighed nr. 22 respekterer vedtægterne ligeledes de på ejerlejlighed nr. 22 tinglyste servitutter, men skal have prioritet forud for al pantegæld.

Som vedtaget 18.11.1993

25/11/93

Om bestyrelsen

William Ryeland
Johannes W. Jørgensen
Keldur

Om de nævnte:

Poul-Erik Jeldt

Det er hermed om deleligens mængde,
underskriftens og underskriftens
mængde:

PETER SCHNEIDER

ADVOKAT

Valdemarscentret
Valdemarsgade 60
4760 Vordingborg

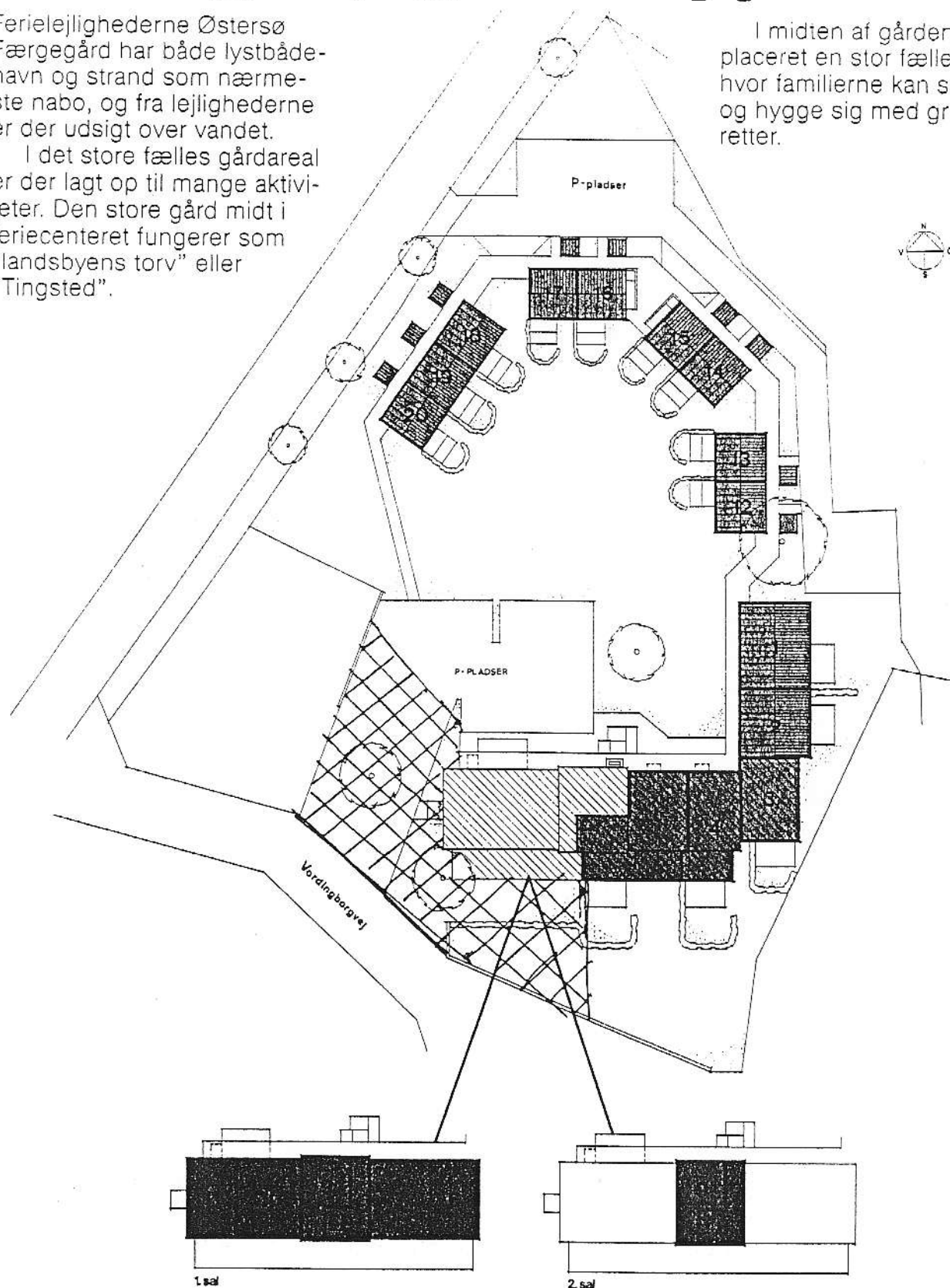
Østersø Færgegård

Område og lejlighedstyper

Ferielejlighederne Østersø Færgegård har både lystbådehavn og strand som nærmeste nabo, og fra lejlighederne er der udsigt over vandet.

I det store fælles gårdareal er der lagt op til mange aktiviteter. Den store gård midt i feriecenteret fungerer som "landsbyens torv" eller "Tingsted".

I midten af gården er der placeret en stor fælles grill, hvor familierne kan samles og hygge sig med grillstegte retter.



ADVOKATERNE

IB MOGENSEN PETER SCHNEIDER JESPER POPP

LANDSRETSSAGFØRER

ADVOKAT (L)

ADVOKAT

Postboks 133, "Valdemarscentret", Valdemarsgade 60, 4760 Vordingborg - Tlf. 53770091

Fax. 53770318 - Giro 7 30 15 88 - Bankkonto 4880 523481

Kontortid 9 - 16, fredag 9 - 14

J.nr. S 40-25991 ps/esm

Anmelder:

ADVOKATERNE

MOGENSEN, SCHNEIDER & POPP

Valdemarscentret - Valdemarsgade 60

4760 Vordingborg

Tlf. 53 77 00 91 - Giro 7 30 15 88

ALLONGE

TIL VEDTÆGTER AF 18/11 1993

FOR

EJERFORENINGEN FÆRGEGRÅDEN, 4771 KALVEHAVE

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejligheds-ejer under foreningen samt Time-Share Foreningen Feriecentret Østersø Færgesgård, 4771 Kalvehave.

Den 10/6 1994

William Ryskind *Abel W. Jørgensen*
P. D. L.