

VEDTÆGTER

Matr. nr. 3 a Birkerød by og sogn - ejerl. nr. 1 – 87
Beliggende: Vandtårnsvej 1-7, 3460 Birkerød

Anmelder
Susanne Husted-Andersen
Advokat
Taarbæk Strandvej 130
2930 Klampenborg
Tlf. 39 63 59 99

Vedtægter

For

**Ejerforeningen Ravsnæs Park, matr. nr. 3 a
Birkerød by og sogn, Vandtårnsvej 1-7
Birkerød**

§ 1

Navn og hjemsted:

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Ravsnæs Park", og foreningens hjemsted er hos ejendommens administrator.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 87 ejerlejligheder af matr. nr. 3 a af Birkerød by og sogn, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af lejlighederne, herunder fællesrum, fællesarealer og fællesindretninger.

Der er pligt til at være medlem, samt til at udrede lejlighedens andel i fællesudgifter, og medlemspligten indtræder, når skødet foreligger tinglyst. En tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for en evt. gæld til ejerforeningen, uanset denne gæld er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 3

Generalforsamling:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsens trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

VEDTÆGTER

Til beslutning 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 efter fordelingstal stemmer for forslaget.

Er mindre end halvdelen af de stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og stemmer mindst 2/3 af de mødte efter fordelingstal for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden for 4 uger. På denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Bestemmelsen i § 5, om at generalforsamlinger indkaldes med mindst 4 ugers varsel finder ikke anvendelse i dette tilfælde. Bestemmelsen i § 6, vedrørende begæring om behandling af et emne på en generalforsamling, andet end væsentlig forandring af fælles bestanddele med mere, finder ikke anvendelse i dette tilfælde.

Stemmeafgivelse kan ske ved skriftlig fuldmagt.

§ 4

Inden udgangen af februar måned hvert år afholdes foreningens ordinære generalforsamling. Denne skal indeholde følgende dagsorden.

Valg af dirigent

Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af reviderede årsregnskab til godkendelse.

Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.

Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Valg af 2 suppleanter.

Valg af revisor.

Indkomne forslag.

§ 5

Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen skriftligt og med mindst 4 ugers varsel..

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Senest 1 uge før generalforsamlingen udsendes til ejerne en endelig dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af denne indkaldelse.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, og indkaldes med mindst 2 ugers varsel; når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

VEDTÆGTER

§ 6

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Begæring om behandling af et emne på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingen.

§ 7

Der optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Kopi af beretningen tilstilles hver ejer.

§ 8

Bestyrelsen:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer. Administrator kan ikke være medlem af bestyrelsen og kan ikke bo i ejendommen.

§ 9

Bestyrelsens formand afgår hvert andet år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert andet år.

Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer ved lodtrækning, og ellers med den række rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Afgår et bestyrelsesmedlem i en valgperiode, erstattes vedkommende af 1. suppleant, afgår to bestyrelsesmedlemmer i en valgperiode, indtræder tillige 2' suppleant. Afgår flere bestyrelsesmedlemmer end to, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 10

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen, og der oprettes en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder opretholdelse af sædvanlige forsikringer, såsom brandforsikring og kombineret hus og grundejerforsikring.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold; et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.

Administrator skal efter opfordring deltage i bestyrelsesmøder.

VEDTÆGTER

Bestyrelsesmødet indkaldes af formanden med mindst 8 dages varsel, så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst eet medlem er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Forud for hvert bestyrelsesmøde udarbejdes en dagsorden for de emner, der ønskes behandlet på mødet.

Der optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen tilsendes bestyrelsesmedlemmerne. Beretningerne opbevares hos administrator.

§ 11

Tegningsret:

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

§ 12

Grundfond:

Med virkning fra 1. januar 1992 oprettes der til bestridelse af større, herunder uforudsete fællesudgifter en grundfond, hvortil ejerne årligt bidrager med tilsammen 150.000,00 kr. efter fordelingstal, indtil fondens størrelse udgør 4% af summen af samtlige ejerlejligheders ejendomsværdi.

For hver 25 points det af Danmarks Statistik beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri (1991=125) pr. juli i det foregående kalenderår stiger eller falder under 125, forhøjes eller nedsættes den årlige opsparring og grundfondens størrelse med 20 %.

I fonden indgår ejerforeningens opsparring i 1991 og renter heraf i den udstrækning, der ikke er disponeret over opsparringen i forbindelse med det godkendte budget for 1992.

Grundfondens midler anbringes efter bestyrelsens beslutning på betryggende vis i bank, sparekasse eller børsnoterede obligationer, og renten af midlerne tillægges kapitalen.

Bestyrelsen kan efter bemyndigelse fra generalforsamlingen disponere over grundfonden til afholdelse af udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra ejerne.

Regnskab vedrørende grundfonden, indeholdende opgørelse af hver enkelt ejers andel, forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

VEDTÆGTER

Ejerne er forpligtet til at overdrage deres andel i grundfonden i forbindelse med salg af ejerlejligheder, men kan ikke på anden måde disponere over midlerne.

Ejerne er forpligtet til at indbetale til grundfonden, indtil fonden er fuldt indbetalt, jvf. stk. 1 og 2, eller - i tilfælde af forbrug af den fuldt indbetalte fond - indtil denne igen er bragt op på sin maksimale størrelse.

§ 13

Administration:

En administrationsaftale indgås mellem administrator og ejerforeningen.

En administrationsaftale kan opsiges af ejerforeningen, såfremt dette er vedtaget på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling ved simpelt flertal med et halvt års varsel.

En administrationsaftale skal kunne opsiges af administrator med et halvt års varsel

§ 14

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisoren undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv; herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator til konstatering af, at foreningens midler holdes betryggende adskilt i overensstemmelse med de for advokater gældende regler for klientkontomidler.

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

§ 15

Årsregnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Regnskabet underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor om regnskabets overensstemmelse med vedtægter og god regnskabsskik.

§ 16

VEDTÆGTER

Vedligeholdelse:

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren.

Forsømmer en ejer af en lejlighed sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af to måneder.

Det bemærkes, at indvendig vedligeholdelse udover maling, hvidtning, tapetsering også omfatter fornyelse af gulve, døre, og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens el-ledninger indtil måler, afløb efter vandlåse, vandledninger indtil haner og ventiler, og hele varmeinstallationen.

Vedligeholdelse af vinduesruder (termoruder) påhviler den enkelte ejer

Ejerlejlighederne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opstille skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Ejeren af en lejlighed er ansvarlig for, at alle vandinstallationer, sanitetsinstallationer, el-installationer og ombygninger eller forbedringer, der hører under den indvendige vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed, er lovlige efter gældende bestemmelser og love.

Såfremt det konstateres, at en installation, ombygning eller forbedring, der hører under den indvendige vedligeholdelse, ikke er lovlig efter gældende bestemmelser og love, kan bestyrelsen lade den lovliggøre for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af to måneder.

§ 17

Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende - undtagen de oprindelige ejere af ejendommen - til foreningen et pantebrev med pant i ejerlejligheden.

Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal dog svare til mindst et års ydelse, og ejerpantebrevet håndpant sættes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af lejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens og administrators skøn stadig giver for nøden sikkerhed for ejernes forpligtelser.

VEDTÆGTER

Ved ethvert nuværende medlems videresalg af sin ejerlejlighed, skal det til ejerforeningen udstedte ejerpantebrev, som henligger til sikkerhed for ejerlejlighedens forpligtelser over for ejerforeningen, forhøjes svarende til 12 måneders ydelse incl. Grundfond efter gældende budget.

Ejerpantebrevet skal såvidt muligt have prioritet foran enhver pantegæld i ejerlejligheden. Ligeledes skal den enkelte ejer af en lejlighed have en forsikring, der dækker mod eventuelle krav mod ejeren, som følge af skader på tilstødende lejligheder eller bygningsdele, der er opstået ved overtrædelse af § 15 angående vandinstallationer, sanitetsinstallationer, el-installationer, ombygninger eller forbedringer, der hører under den indvendige vedligeholdelse.

Såfremt det konstateres, at en ejer af en lejlighed ikke har tegnet en forsikring som nævnt ovenfor, kan bestyrelsen oprette en sådan forsikring for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg inden for en frist af to måneder.

§ 18

Husorden:

Bestyrelsen skal sammen med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsigte, at skabe ordnede forhold på ejendommen, og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagne misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller et af dennes medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham - eller hans eventuelle lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 19

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand og til administrator

---o0o---

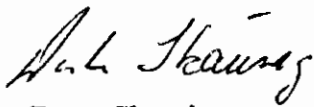
Nærværende vedtægter, med ændringer d. 15/11-1979, d. 6/3-1992, d. 16/3-1993 d. 28/2-1996, d. 27/2 1997, d. 28/1 2008, er gældende fra 28/1 2008.

Der henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blad i tingbogen med hensyn til byrder og servitutter. Påtaleberettiget er ejerforeningen.

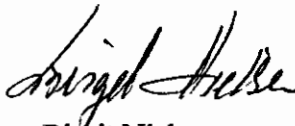
Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut på matr. nr. 3 a Birkerød by og sogn, 3460 Birkerød, ejerl. nr. 1- 87

For ejerforeningen Ravnsnæs Park.

Birkerød d. 02-02-2008



Dorte Skausig
Formand



Birgit Nielsen
Næstformand



Mijan Muncanovic
Bestyrelsesmedlem

Til vitterlighed



Susanne Husted-Andersen
Advokat & Administrator
Advokatfirmaet Husted-Andersen
Taarbæk Strandvej 130
2930 Klampenborg

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Hørsholm
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 3 A Hovedejd, Birkerød By, Birkerød

Dagbogsdato: 18.08.2008

Dagbogsnr. : 14819

Afvist fra tingbogen den 19.08.2008

på grund af manglende dokumentation for ejerforeningen

Retten i Hørsholm den 19.08.2008

Line Drud Benche, tlf 22943805

*** * ***

Side: 10

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

14_X_266

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 A Hovedejd, Birkerød By, Birkerød

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 22.08.2008 under nr. 15258 - 15345

Senest ændret den : 22.08.2008 under nr. 15258 - 15345

Lyst på matr.nr. 3 a Birkerød By, Birkerød, hovedejd. samt ejl. 1-87

-

Anm.:

Ejerlejlighederne er behæftet med pantegæld,

21.03.1997 er der lyst vedtægter for ejerforeningen.

Retten i Hørsholm den 25.08.2008

Line Drud Benche, tlf 22943805