

Matr.nr. 2 kp, 2 uh, 2 ou, 2 no og 2 kq, Nærum By, Nærum

ANMELDER:

Beliggende: Skodsborgvej 300 – 350
Ejerlejlighederne:

Advokat Poul Turley
H.C. Andersens Blvd. 11, 2. tv.
1553 København V

1-25 i matr.nr. 2 kp
1-31 i matr.nr. 2 uh
1-31 i matr.nr. 2 ou
1-42 i matr.nr. 2 no
1-31 i matr.nr. 2 kq

Vedtægter

for

Ejerforeningen Nærum Park

Ejerforeningens navn

§ 1. Ejerforeningens navn er "Nærum Park".

Ejerforeningens formål

§ 2. Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 2 kp, 2 uh, 2 ou, 2 no og kq Nærum by og sogn, beliggende Skodsborgvej 300 – 350, 2850 Nærum, og at varetage medlemmernes fællesinteresser.

Ejerforeningens medlemmer

§ 3. Der er pligt til at være medlem af ejerforeningen, og medlemspligten indtræder, når skødet foreligger tinglyst. Samtidig med denne tinglysning ophører den tidligere ejers medlemskab.

stk. 2. Såvel indtrædende som udtrædende medlemmer har pligt til overfor ejerforeningens bestyrelse at anmelde og dokumentere ændringer i ejerforholdet.

stk. 3. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

Generalforsamling

§ 4. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

stk. 2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

stk. 3. Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslag uden at være vedtaget

efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, kan der indkaldes til en ny generalforsamling senest seks uger efter, og på denne kan nævnte forslag vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

- § 5. Hvert år afholdes ordinær generalforsamling inden udgangen af februar måned. Dagsorden for denne skal som minimum omfatte følgende punkter.
- 1) Formandens beretning om det forløbne år.
 - 2) Årsregnskab og revisors påtegning.
 - 3) Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
 - 4) Vedtagelse af nyt budget.
 - 5) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.
 - 6) Valg af 2 medlemmer af bestyrelsen samt suppleanter.
 - 7) Valg af revisor.
- stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- § 6. Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller administrator med mindst 14 dages varsel, under iagttagelse af én eller flere af de i § 5 nævnte betingelser.
- stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamling samt dagsordenen. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand eller administrator senest den. 31. december.
- stk. 3. Stemmeret udøves af et medlem, dets ægtefælle/samlever, eller af en myndig person til hvem medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.
- § 7. Generalforsamlingen vælger selv dirigent.
- stk. 2. Over det på en generalforsamling passerede skrives et referat, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Referatet fremsendes til samtlige medlemmer.

Bestyrelsen

- § 8. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- stk. 2. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Desuden vælges der 2 suppleanter. Valgbare som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer. Der kan kun vælges én repræsentant pr. lejlighed.
- stk. 3. Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen. Hvert år er halvdelen af bestyrelsen på valg. Genvalg kan foretages.
- stk. 4. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

- stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand. Sammensætning offentliggøres inden 14 dage fra generalforsamlingen.
- stk. 6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- stk. 7. Det påhviler bestyrelsen under hensyntagen til det af generalforsamlingen fastlagte budget at sørge for god og forsvarlig vedligeholdelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.
- stk. 8. Bestyrelsen skal antage en advokat eller en administrator, der kan dokumentere fornøden garanti- eller sikkerhedsstillelse som administrator til bistand ved varetagelse af den daglige drift. Administrator forestår ejerforeningens bogføring og udarbejder i samråd med bestyrelsen budget til forelæggelse på den ordinære generalforsamling.
- stk. 9. Administratorskifte på bestyrelsens foranledning skal godkendes af generalforsamlingen.
- stk. 10. Bestyrelsen kan sammen med administrator antage en lønnet ejendomsinspektør, der sammen med bestyrelsen kan forestå ejendommens vedligeholdsmæssige forhold, herunder antage håndværkere, attestere disses arbejder samt foretage evt. syn af lejligheder ved ændring eller reparationer, der kræver bestyrelsens godkendelse eller tilsyn.
- stk. 11. Bestyrelsen indkaldes af formanden, eller i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når 2 medlemmerne af bestyrelsen begærer det.
- stk. 12. Bestyrelsen er beslutningsdygtige, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede.
- stk. 13. Beslutninger træffes af de mødende medlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- stk. 14. Over bestyrelsens møder føres referat. Referatet udfærdiges af den på det pågældende møde valgte referent og tilstilles samtlige bestyrelsesmedlemmer og administrator.
- stk. 15. Behandles der på et bestyrelsesmøde punkter som har personlig interesse for enkelte bestyrelsesmedlemmer, bliver disse medlemmer inhabile.

Tegningsret

- § 9. Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand sammen med et af bestyrelsesmedlemmerne.

Årsregnskab og Revision

- § 10. Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1/10 – 30/9.
- stk. 2. Ejerforeningens regnskab udarbejdes og revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

- stk. 4. Det reviderede regnskab forsynet med revisors påtegning og bestyrelsens underskrift skal være uddelt til medlemmerne senest 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Værneting m.v.

- § 11. Ejerforeningen ved dens bestyrelse er rette procespart i ejerforeningens anliggender og kan stævnes som sådan for alle fælles forpligtelser. Værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggende mellem medlemmer indbyrdes eller mellem ejerforeningen og dens medlemmer er retten i Lyngby.

Ejerforeningens kapitalforhold

- § 12. Ethvert medlem indbetaler et på hver generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen udarbejdet budget fastsat à conto beløb til afholdelse af fælles udgifter, herunder forrentning og afdrag på fælles lån og à conto varnebidrag. Det nævnte beløb indbetales månedsvist forud.
- stk. 2. Opgørelsen over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag/tilkommende tilbagebetalingsbeløb skal indbetales/udbetales efter generalforsamlingens nærmere bestemmelse.
- stk. 3. Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen i ejendommen måtte have eller få i medfør af ejerlejlighedsvedtægter, direkte eller indirekte, udspringende af ejendomsretten til eller benyttelse af ejernes lejlighed(er) tilvejebringes senest i forbindelse med førstegangssalg sikkerhed i form af udstedelse af ejerpantebrev kr. 33.000,00, 6% p.a. rente, således at ejeren af de på nuværende tidspunkt allerede førstegangssolgte ejerlejligheder, hvor ingen form for pantsikkerhed i relation til ejerforeningen er tinglyst, er forpligtet til at oprette ejerpantebrev stort kr. 33,000,00 rente 6% p.a., ved førstkommande ejerskifte.
- stk. 4. Såfremt der i en lejlighed allerede måtte være tinglyst ejerpantebrev eller pantstiftende deklaration til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, er køber i forbindelse med første videresalg efter tinglysning af nærværende vedtægtsændring pligtig at udstede et ejerpantebrev på et beløb, der svarer til differencen mellem kr. 33.000,00 og det tidligere lyste ejerpantebrev/den tidligere lyste pantstiftende deklaration på vilkår som nedenfor nævnt.
- stk. 5. Ejerpantebrevene håndpant sættes til foreningen.
- stk. 6. Ejerpantebrevene respekterer de pr. udstedelsesdagen lyste servitutter og byrder.
- stk. 7. Ejerpantebrevet/tillægsejerpantebrevet skal respektere de hæftelser, der var tinglyst forud for første salg af lejligheden efter tinglysning af nærværende vedtægter. Såfremt ejerskiftelån optages af sælger forud for første salg af lejligheden efter tinglysning af nærværende vedtægter, skal dette af sælger optagne ejerskiftelån respektere et ejerpantebrev/tillægsejerpantebrev af en størrelsesorden som ovenfor anført.
- stk. 8. Samtlige omkostninger ved ejerpantebrevs udstedelse og tinglysning betales af køber af den pågældende lejlighed.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse, varmeregnskab mv.

- § 13. Ejerforeningen afholder og fordeler på medlemmer efter fordelingstal alle udgifter til vedligeholdelse af samtlige fælles rettigheder, herunder trappevask.

- stk. 2. Ejerforeningen afholder ligeledes udgifterne til udvendig vedligeholdelse af murværk, altaner, opgangsdøre og opgangsvinduer samt vinduer i fællesrum og kældre, som alle skal være i sammen farve (hvid ral 9010, opgangsdøre dog blå), og fælles rør og faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v.
- stk. 3. Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket ejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgifterne af ejerforeningen efter aftale med administrator. Såfremt enighed med administrator ikke opnås, afgør bestyrelsen endeligt tvisten.
- stk. 4. Vedligeholdelsen af den enkelte ejerlejlighed i øvrigt påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling og tapetsering/filt og anden vedligeholdelse som fornyelse af: vinduer og altandøre samt fuger omkring disse, gulve, paneler m.m. køkken, indvendig murværk og puds, fliser, elektronisk installationer, gas og vandhaner, sanitet, radiatorer og termostater. Vinduer og altandøre skal være i hvid ral 9010 med hvid alu bundglasliste. Fuger omkring vinduer og altandøre skal være grå.
- stk. 5. Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Hver ejer indbetaler à conto et af administrator/bestyrelsen fastsat beløb til bestridelse af udgifterne.
- stk. 6. Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed/kælderrum med rimeligt varsel, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.
- stk. 7. Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endeligt og kan ikke indbringes for domstolene.
- stk. 8. For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, for så vidt dette er påkrævet. Dette afgør ejerforeningens bestyrelse eller administrator endeligt efter eget skøn.
- stk. 9. Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud afgiven meddelelse til bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve, at ejeren foretager udvendig maling af træ- eller murværk, herunder fugninger af vinduer og døre, om nødvendigt udskiftning
- stk. 10. Hvis en lejlighed ikke forsvarligt vedligeholdes eller hvis en lejligheds manglende vedligeholdelse giver anledning til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Dette omfatter tillige udvendig maling af træ- eller murværk, samt fugning om nødvendigt udskiftning (jf. §13 stk. 9). Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

Benyttelse

- § 14. Enhver ejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag, alt med de begrænsninger der følger af de nedenstående bestemmelser. Fremleje af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Bygningsforandringer og installationer

- § 15. Ejeren må modernisere og forbedre lejligheden, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum.
- stk. 2. Ejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelsen og af bygningsattest, samt en tegning.
- stk. 3. Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes af administrationen, der som vilkår for at installere sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgende forbrug.
- stk. 4. Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrige lignende installationer, medføre en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med øvrige lejere og ejere, der har foretaget tilsvarende installationer.
- stk. 5. Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særligt depositum eller stilles anden form for passende sikkerhed.
- stk. 6. Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en ejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægning, må anses for at være uden rimelig grund.
- stk. 7. Der må ikke laves huller i ydermuren. Dette gælder dog ikke ved etablering af ventilation på køkken eller bad, der dog skal ske efter bestyrelsens anvisninger.

Husorden, misligholdelse m.v.

- § 16. Ethvert medlem er pligtig til at udøve sin med-benyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretning på hensynsfuld måde.
- stk. 2. For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for almindelig lejemål gældende husorden. Særlig bemærkes, at kun én hund eller én kat må holdes, for så vidt dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne. Der må ikke holdes kamphund.
- stk. 3. Medlemmerne er pligtige til at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets drift heraf, for så vidt et flertal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.
- stk. 4. Parkering er kun tilladt for indregistrerede personbiler eller efter aftale med ejerforeningens bestyrelse.

Tinglysning m.v.

- § 17. Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 2 kp, 2 uh, 2 ou, 2 no og 2 kq Nærum by og sogn, som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning lån til kreditforening og reallånefond med statutmæssige forpligtelser, også til forhøjet rente, samt de pr. datoen for vedtægternes tinglysning lyste hæftelser på ejendommene.

- stk. 2. Påtaleberettigede er ejerforeningen ved dens bestyrelse.
- stk. 3. Med hensyn til de ejendomme påhvilende prioriteter og byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- stk. 4. Samtidig hermed fremsættes begæring om aflysning af de den 2. juni 2000 tinglyste vedtægter.

Nærum den 10/1 . 2011

Kim Hansen Søren H. Sørensen Carsten H. Petersen