kr. 8.200,-

Matr.nr.: 173-gg og 173-gh
Usserød by, Hørsholm
Ejerlejlighed nr.: 1 - 18

Anmelder:
Advokat
Britt Engdal Hansen
c/o Kuben Byg A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
Tlf.: 8833 2211

ORIGINAL 017737 02 0000.0020 23.05.2002
8.200,0(

V E D T Æ G T E R

for

"EJERFORENINGEN ØRBÆKGÅRD OMRÅDE 4"

---

§ 1.

Navn og hjemsted.

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Ørbækgård område 4".

Foreningens hjemsted er: Hørsholm kommune.

§ 2.

Formål.

Foreningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne nr. 1 – 18, beliggende Ørbækgårds Alle 409 - 411, 2970 Hørsholm.

§ 3.

Medlemmer.

Ejerlejlighedsejerne i ejendommen er med fordelingstal pligtige medlemmer af ejerforeningen Ørbækgård område 4.

kr. 8.200,-

Matr.nr.: 173-gg og 173-gh
Usserød by, Hørsholm
Ejerlejlighed nr.: 1 - 18

Anmelder:
Advokat
Britt Engdal Hansen
c/o Kuben Byg A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
Tlf.: 8833 2211

ORIGINAL 017737 02 0000.0020 23.05.2002
8.200,0(

V E D T Æ G T E R

for

"EJERFORENINGEN ØRBÆKGÅRD OMRÅDE 4"

---

§ 1.

Navn og hjemsted.

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Ørbækgård område 4".

Foreningens hjemsted er: Hørsholm kommune.

§ 2.

Formål.

Foreningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne nr. 1 – 18, beliggende Ørbækgårds Alle 409 - 411, 2970 Hørsholm.

§ 3.

Medlemmer.

Ejerlejlighedsejerne i ejendommen er med fordelingstal pligtige medlemmer af ejerforeningen Ørbækgård område 4.

Ejerlejlighedsejerne har et fordelingstal, der er fastsat udfra boligarealet i forhold til lejlighedernes samlede boligareal:

Ejerlejlighed nr.:	beliggenhed:	Fordelingstal:
1	Ørbækgårds Alle 409, st.tv.	85/1779
2	Ørbækgårds Alle 409, 1.tv.	85/1779
3	Ørbækgårds Alle 409, 2.tv	85/1779
4	Ørbækgårds Alle 409, st.th.	83/1779
5	Ørbækgårds Alle 409, 1.th.	83/1779
6	Ørbækgårds Alle 409, 2.th.	83/1779
7	Ørbækgårds Alle 410, st.tv.	113/1779
8	Ørbækgårds Alle 410, 1.tv.	113/1779
9	Ørbækgårds Alle 410, 2.tv.	113/1779
10	Ørbækgårds Alle 410, st.th.	142/1779
11	Ørbækgårds Alle 410, 1.th.	142/1779
12	Ørbækgårds Alle 410, 2.th.	142/1779
13	Ørbækgårds Alle 411, st.tv.	85/1779
14	Ørbækgårds Alle 411, 1.tv.	85/1779
15	Ørbækgårds Alle 411, 2.tv.	85/1779
16	Ørbækgårds Alle 411, st.th.	85/1779
17	Ørbækgårds Alle 411, 1.th.	85/1779
18	Ørbækgårds Alle 411, 2.th.	85/1779

Ejerlejlighedsejerne er desuden pligtige medlemmer af Grundejerforeningen Ørbækgård Storparcel 4 og herigennem af den fælles grundejerforening.

Medlemspligten indtræder ved køb og ophører ved salg på overtagelsesdagen.

Den tidligere ejers medlemskab ophører dog først, når den nye ejers adkomst er behørigt tinglyst.

Meddelelse om ejerskifte skal tilgå foreningen senest 14 dage efter, at aftale om overdragelse af lejligheden er underskrevet.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Medlemmerne er forpligtet til at afholde foreningens udgifter i forhold til deres ejerlejligheds fordelingstal, jfr. § 3. Bidraget pr. fordelingstal fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Bidraget til Grundejerforeningen Ørbækgård Storparcel 4 fastsættes på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Ørbækgård Storparcel 4.

Den til enhver tid værende ejer af hovedejendommen (restejendommen) er ikke forpligtet til at indbetale fællesomkostninger, men skal på anfordring indbetale beløb, der er nødvendige til opretholdelse af ejerforeningens drift indtil alle ejerlejlighederne er overtaget ved 1. salg. Beløb, som ejeren herefter skal indbetale, kan ikke overstige det beløb, som skulle være indbetalt, såfremt fællesomkostningerne indbetaltes på normal vis.

§ 4.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 5.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling.

Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af kontingent for ejerforeningen.
3. Valg af formand for bestyrelsen.
4. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant for denne.

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 efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 6.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 7.

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 senest den 15. februar.

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

§ 8.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 9.

Bestyrelsen.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

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 til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

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

§ 10.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), 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 fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 11.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

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

§ 12.

Tegningsret.

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

§ 13.

Parkeringspladser og terrasser.

Ejerlejlighederne nr. 1-18 har eksklusiv tidsbegrænset brugsret til hver en p-plads nr. 1-18, således:

Ejerlejlighed nr.:	beliggenhed:	Parkeringsplads
1	Ørbækgårds Alle 409, st.tv.	06
2	Ørbækgårds Alle 409, 1.tv.	07
3	Ørbækgårds Alle 409, 2.tv	08
4	Ørbækgårds Alle 409, st.th.	09
5	Ørbækgårds Alle 409, 1.th.	10
6	Ørbækgårds Alle 409, 2.th.	11
7	Ørbækgårds Alle 410, st.tv.	12
8	Ørbækgårds Alle 410, 1.tv.	13
9	Ørbækgårds Alle 410, 2.tv.	15
10	Ørbækgårds Alle 410, st.th.	16
11	Ørbækgårds Alle 410, 1.th.	17
12	Ørbækgårds Alle 410, 2.th.	18
13	Ørbækgårds Alle 411, st.tv.	01
14	Ørbækgårds Alle 411, 1.tv.	02
15	Ørbækgårds Alle 411, 2.tv.	03
16	Ørbækgårds Alle 411, st.th.	14
17	Ørbækgårds Alle 411, 1.th.	04
18	Ørbækgårds Alle 411, 2.th.	05

Terrasser i umiddelbar tilknytning til ejerlejlighederne tillægges eksklusiv tidsbegrænset brugsret til de respektive ejere, hvortil terrassen er tilknyttet.
i 30 år
Desuden er der ikke opholdsret i en afstand af 2 m fra bygningerne for andre end de respektive ejere af tilliggende ejerlejligheder i stueetagen.

§ 14.

Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende 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.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 16.

Vedligeholdelse.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltes af foreningen for dennes regning, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer.

Udvendig vedligeholdelse omfatter udover bygninger, fælles trappe og kælderum, belysning - dog ikke i gårdrum - flisepartier, hæk m.v.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning og tapetsering også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, træværk, elektriske- og sanitære installationer, kort sagt alt hvad der installeres indenfor lejlighedens vægge.

Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

§ 17.

Ordensregler m.v.

Bestyrelsen kan fastsætte ordensregler for medlemmerne.

Er sådanne ikke udarbejdet gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler samt husorden.

§ 18.

Pantesikkerhed.

Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00 i hver ejerlejlighed nr. 1 - 18 i ejendommen matr.nr. 173-gg og 173-gh Usserød by, Hørsholm under udstykning til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

§ 19.

Tinglysning.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pant- og servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1-18, matr.nr. 173-gg og 173gh Usserød by, Hørsholm under udstykning, idet der med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr.1-18.

Således vedtaget på generalforsamlingen den, 30.3.2001.

DATO: 15/4-2002

I bestyrelsen: for Ejerforeningen Ørbækgård område 4:

Christina Jørgensen
formand

Rikke Morsø Christensen

Tim H. Hansen

Kirsten Clausen

Ketty Petersen

Tilladelse til tinglysning meddeles herved
jfr. § 42 stk. 1 i lov nr. 388 af 6/6 1991 om planlægning.
Forholdet kræver ikke tilvejebringelse af lokalplan.
Hørsholm Kommunalbestyrelse, den 15/5-02

Frank Steen
Teknisk direktør

/

Kathrine Bartholdy
Byggesagsbehandler

Som ejer af matr.nr. 173-gg og 173-gh Usserød by, Hørsholm.
Kuben Byg A/S:

DATO: 29/5-2002

Bjørn Nielsen

Palle Arndt

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår bestyrelsen for ejerforeningen:

Navn: Tina K. Nielsen
Stilling: elev
Bopæl: Nøddelunden 124
2765 Smørum

Navn: CLAE BRYIL HALLO VEST
Stilling: PROJEKTASSISTENT
Bopæl: BRYNHILDEGADE 8, 3 th
2200 N

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår ejer af matr.nr. 173-gg og 173-gh Usserød by, Hørsholm

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Advokat
Britt Engdal Hansen
Kuben
Ragnagade 7
2100 København Ø
TLF. 88 33 22 11

Navn:
Stilling:
Bopæl: