

VEDTÆGTER
for
"EJERFORENINGEN RØRVIG PARK
med begrænset ansvar"

Matr. nr.: Ejl. nr. 1-51 af 19-b Nakke by, Rørvig
Beliggende Bystedvej 10, 4500 Nykøbing Sj.

1. NAVN

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Rørvig Park med begrænset ansvar" og benævnes nedenfor "Ejerforeningen".

2. HJEMSTED

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Odsherred Kommune.

3. FORMÅL

- 3.1 Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 19-b Nakke By, Rørvig, beliggende Bystedvej 10, 4500 Nykøbing Sj.

Ejerforeningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejerforeningen.

4. MEDLEMSKREDS

- 4.1 Ejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder opdelt fra matr. nr. 19-b Nakke By, Rørvig.

- 4.2 For ejere af ejerlejligheder omfattet af Ejerforeningen er medlemskabet pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

- 4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen.

5. HÆFTELSESFORHOLD

- 5.1 For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata i forhold til det enkelte medlems fordelingstal, ligesom Ejerforeningens udgifter dækkes af medlemmerne forholdsmæssigt.
- 5.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 5.3 Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for Ejerforeningen begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed.

6. GENERALFORSAMLING

- 6.1 Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Ejerforeningens hjemstedskommune.
- 6.4 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

7. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til Ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. marts. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9. DAGSORDEN

- 9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - c. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - d. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - e. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
 - f. Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - g. Behandling af indkomne forslag.
 - h. Eventuelt.

10. DIRIGENT

- 10.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11. STEMMERET

- 11.1 Samtlige Ejerforeningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.
- Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.
- 11.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 11.3 Til beslutninger om ændring af Ejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af samtlige stemmeberettigede i Ejerforeningen stemmer for forslaget, såvel efter fordelingstal som efter antal.
- Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet og fremmødte – vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.
- Ændringer af Ejerforeningens vedtægter kan dog alene ske med forudgående godkendelse af Ods herred Kommune.

12. PROTOKOL

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13. BESTYRELSEN

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år, således at 3 medlemmer afgår i lige år, og 2 medlemmer afgår i ulige år. Genvalg kan finde sted.

Desuden vælges 2 suppleanter.

- 13.2 Bestyrelsen vælger selv sin formand. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

- 13.3 Valgbare på generalforsamlingen er Ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller.

- 13.4 Det påhviler bestyrelsen at lede Ejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14. BESTYRELSESMØDE

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

- 14.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

15. ADMINISTRATOR

- 15.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.

- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

16. TEGNINGSRET

- 16.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

- 16.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17. ÅRSREGNSKAB

- 17.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18. REVISION

- 18.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.
- 18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.
- 18.3 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

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

19. KAPITALFORHOLD

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Udgifterne til vand betales via Ejerforeningen, idet der opsættes vandbimålere i hver ejerlejlighed. Ejerforeningen udarbejder på baggrund af aflæsningerne af vandbimålerne et vandregnskab i henhold til hvilket, hver ejerlejlighedsejer betaler for eget forbrug. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve acontoindbetalinger af vand, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.4 Den årlige ydelse tillige med acontoindbetaling af vand betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.5 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Ejerforeningen senest 14 dage efter påkrav.
- 19.6 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 19.7 Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelse, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån.

- 19.8 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse. Dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at Ejerforeningens midler skal anbringes på anden måde.

20. ANVENDELSE

- 20.1 Ejerlejlighederne skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning.

21. VEDLIGEHOLDELSE M.V.

- 21.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse, modernisering og fornyelse foranstalles af Ejerforeningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

- 21.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, og puds som indvendige sider af døre og vinduer samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer gas- og vandhaner samt radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer og tilgangs- og afløbsrør ud til fælles faldstammer samt ruder.

- 21.3 Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på generalforsamlingen foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 21.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning.

- 21.5 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

- 21.6 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af Ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

- 21.7 Ejerforeningen forestår endvidere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne, således at disse fremstår i pæn og vedligeholdet stand.

- 21.8 Ejerlejlighedsejerne er uberettiget til at opsætte skilte m.v. uden forudgående skriftlig godkendelse af Ejerforeningen.

22. MISLIGHOLDELSE

- 22.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmerne påhvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen, ved ikke at overholde den til enhver tid gældende lokalplan, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen, kan bestyrelsen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned forlange, at det pågældende medlem sælger sin ejerlejlighed.

23. OPLØSNING

- 23.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

24. PÅTALERET

- 24.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under Ejerforeningen samt Odsherred Kommune.

25. TINGLYSNING

- 25.1 Nærværende ejerforeningsvedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 og 51 af matr. nr. 19-b Nakke by, Rørvig.

Til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres nærværende ejerforeningsvedtægter samtidig tinglyst pantstiftende med første prioritet for kr. 25.000,00 på hver ejerlejlighed nr.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 og 51 af matr. nr. 19-b Nakke by, Rørvig.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

---oo0oo---

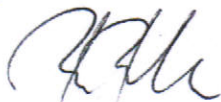
Ovenstående er Ejerforeningens vedtægter som vedtaget på ejerforeningens stiftende generalforsamling den 4.7.2005 og med ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 29.4 2011 samt ekstraordinær generalforsamling den 7.5.2011, idet bemærkes, at der er vedtaget den overgangsbestemmelse til § 13.1, at den på de nævnte generalforsamlinger vedtagne nye formulering vedrørende valg til bestyrelsen først træder i kraft på ordinær generalforsamling 2012, hvor 3 medlemmer af bestyrelsen derfor afgår.

Bestyrelsen "EJERFORENINGEN RØRVIG PARK med begrænset ansvar"

Rørvig Park den 21. januar 2012



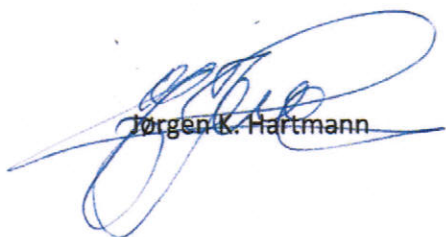
Henrik Byrnel



Per Buch Hansen



Hans Erik Hansen



Jørgen K. Hartmann



Lars Loftager Jørgensen