

VEDTÆGTER

for

Ejerlejlighedsforeningen "Ringparken",

Randers

Skal opbevares.

Videregives til ny ejer ved salg.

§ 1. Foreningens mål er som ejerforening at administrere ejendommene matr.nr. 102 ø, 102 aa, 102 ab, 102 ac og 102 ad, alle Randers markjorder, beliggende Ægirsvej, Randers.

§ 2. Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Ringparken, Randers" med hjemsted i Randers kommune.

§ 3. Foreningen skal administrere ejerlejlighederne i de i § 1 nævnte ejendomme, som i fællesskab udgør en samlet beboelseshelhed. Foreningen skal bedst muligt varetage medlemmernes fælles interesse, såvel over for trediemand som over for de enkelte medlemmer.

Det påhviler foreningens bestyrelse at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er god og forsvarlig.

Ejerforeningen skal sikre erhvervelse af nødvendige funktionærboliger til foreningens funktionærer.

§ 4. Medlemmer af foreningen er ejere af ejerlejligheder i de i § 1 nævnte ejendomme.

Medlemskab indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når der er givet ejerforeningen underretning herom. Stemmeretten overgår til den nye ejer fra overtagelsesdatoen.

Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed hæfter for forgængerens evt. gæld til foreningen, herunder fællesudgifter og varmebidrag.

Indtil alle ejerlejlighederne er solgt, er den oprindelige ejer medlem med en anpart, der svarer til de endnu ikke solgte ejerlejligheders samlede fordelings-tal.

§ 5. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmer pro rata.

Til at administrere de pligter, der henhører under ejerforeningens område, ansætter foreningens bestyrelse en administrator.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til deres

ejerlejligheds fordelingstal et bidrag, hvis størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget udarbejdet af administrator. Fastsættelse af bidragenes størrelse skal godkendes af bestyrelsen. På samme måde fastsættes a conto varmebidrag.

I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag.

Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators fastsættelse af bidragsstørrelse, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling, som administrator kan indkalde til.

Ordinært bidrag erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Til sikkerhed for et medlems opfyldelse af sine økonomiske forpligtelser over for ejerforeningen vil nærværende foreningsvedtægt være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb stort kr. 5.000,00 med respekt af lån i alm. og særlig realkredit. Vedtægtens pantsikring skal til enhver tid respektere størst mulige lån i alm. og/eller særlig realkredit.

§ 6. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandleddninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte ejerlejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte ejerlejligheder.

Der må ikke foretages sådanne ændringer ved lejligheden, at bygningens udvendige udseende derved ændrer karakter.

Med bestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde kan der gives tilladelse til etablering af ventilation fra køkkenrum til det fri gennem bygningens facadevæg. Bestyrelsens tilladelse skal administreres efter generelle retningslinier.

Altanlukning kan ske for medlemmernes egen regning på betingelse af, at der i hvert enkelt tilfælde indhentes tilladelse fra bygningsmyndigheden og på betingelse af, at lukningen sker i overensstemmelse med retningslinierne i Tegninger af 23/6 1993, udarbejdet af Welløv + Ottesen A/S, Randers, opstalt A - B

og C - D og med aluminiumsprofiler i de anviste dimensioner.

Inden for ejerlejlighedens vægge må der foretages ombygning og ændringer, når der sker på en sådan måde, at der ikke ændres i bygningernes bæremæssige konstruktioner.

- § 7. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, kan bestyrelsen pålægge en ejer at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en vis rimelig frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

- § 8. Medlemmet og de personer, der har ophold i hans ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden ejerlejlighedsforeningens bestyrelses samtykke.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden ejerlejlighedsforeningens samtykke.

- § 9. Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen inden 8 dage efter forfaldstid eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejeovens bestemmelser berettiger en ejer til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte ejerlejligheden.

Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, kan bestyrelsen om fornødent lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved en underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

- § 10. Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i h.t. § 9 og ej heller ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

§ 11. Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning foreståes af en ejendomskyndig administrator, der ansættes af bestyrelsen.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel. I øvrigt kan en administrator kun opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette.

Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling bringe administratorforholdet til ophør.

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

Det påhviler administrator 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 påkrævet.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer o.lign.

Administrators honorar fastsættes i h.t. de til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.

§ 12. Regnskabsåret er kalenderåret.

Regnskabet udfærdiges af administrator og revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret eller registreret revisor.

§ 13. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Generalforsamlinger afholdes i Randers Kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april må-

ned.

Indkaldelse af medlemmerne til generalforsamlingen sker ved almindeligt brev fra bestyrelsen eller administrator. Varslet til den ordinære generalforsamlingen skal være mindst 2 og højst 4 uger, og varslet til en ekstraordinær generalforsamling mindst 1 uge og højst 4 uger.

Indkaldelse skal angive dagsorden for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal følge indkaldelsen.

Der skal med indkaldelsen følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det løbende år.

Forslag fra medlemmer må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 1ste marts samme år, så at de kan optages på dagsordenen for generalforsamlingen.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- a. Valg af dirigent.
- b. Bestyrelsens beretning.
- c. Gennemgang af regnskab og budget.
- d. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
- e. Valg af bestyrelse samt 1. og 2. suppleant.
- f. Valg af revisor.
- g. Eventuelt.

§ 14. Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelingstallet giver 1 stemme.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, tilkommer de stemmer, der falder på den/de pågældende lejlighed(er) bestyrelsen.

§ 15. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsesmedlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske skriftligt ved almindeligt brev.

§ 16. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele, tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de

stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværendes stemmer, afholdes en ny generalforsamling snarest muligt, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger.

§ 17. Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Foreningen ledes af en bestyrelse, der består af 5 medlemmer, der ikke behøver at være medlem af foreningen. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen, idet 3 vælges i lige år og 2 vælges i ulige år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv sin formand. De 2 suppleanter vælges for 2 år ad gangen.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 af dens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Over det på bestyrelsesmøder passerede og vedtagne føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

§ 18. Foreningen tegnes af bestyrelsens formand sammen med 2 af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 19. Bestyrelsen holder møde, når et af bestyrelsesmedlemmerne eller administrator kræver det.

§ 20. Nærværende vedtægter bestemmer specielt om hunde,
at der kun må holdes hund mod skriftlig tilladelse fra administrator
at der under alle omstændigheder kun må holdes én hund i en lejlighed
at en hund altid skal føres i snor udenfor lejligheden (på trapper, gange og øvrige inden- og udendørs fællesarealer),

at administrator eller foreningens bestyrelse til en hver tid er berettiget til at forlange en hund fjernet fra en lejlighed, såfremt det skønnes, at den er til gene for ejendommens øvrige beboere.

§ 21. Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 102 ø, 102 aa, 102 ab, 102 ac og 102 ad, alle Randers markjorder. Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen Ringparken, Randers, ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningens område.

§ 22. Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 5.000,00 på ejerlejlighed nr. 1-32 incl. af matr.nr. 102 ø, ejerlejlighed nr. 1-40 incl. af matr.nr. 102 aa, ejerlejlighed nr. 1-64 incl. af matr.nr. 102 ab, ejerlejlighed nr. 1-64 incl. af matr.nr. 102 ac og ejerlejlighed nr. 1-88 incl. af matr.nr. 102 ad, alle af Randers markjorder.

Randers, den 26. februar 1979.

For Sophus Berendsen A/S ifølge fuldmagt:

PAUL BJØRN

advokat

I medfør af § 36 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning meddeles der hermed samtykke til stiftelse og tinglysning af ovenstående servitutbestemmelse, idet det samtidig skal bemærkes, at tilvejebringelse af en lokalplan i den anledning ikke er påkrævet.

Med henvisning til de i nærværende vedtægts §§ 6 og 8 og til omtalte bygningsændringer m.v. henledes opmærksomheden dog på at sådanne ændringer i almindelighed kræver forud indhentet byggetilladelse, jfr. § 16 i boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 530 af 25. oktober 1976 af byggelov.

Randers byråd, den 17. april 1979.

K. Gjøtrup
borgmester

J. Jørgensen
afd. arkitekt

Med tillæg vedtaget på ordinær generalforsamling den 19.04.1983 samt tillæg vedtaget på ekstraordinære generalforsamlinger den 01.10.2002 og 26.11.2002.

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* *** *** Retten i Randers
Tinglysningsafdelingen

Side: 2

Akt.nr.:
R 668

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 102 Ø Hovedejd, Randers Markjorder

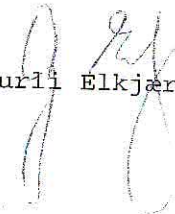
Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 07.02.2003 under nr. 6832

Senest ændret den : 07.02.2003 under nr. 6832

Lyst på de begærede ejendomme.

Retten i Randers den 12.02.2003


Gurli Elkjær