



Matr. nr. 1 am Aggershvile by, Vedbæk sogn

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Skodsborgparken II

Matr. nr. 1 am Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Skodsborgparken 10-20, 2942 Skodsborg.

§ 1.

Navn, hjemsted og formål:

Foreningens navn er "Ejerforeningen SKODSBORGPARKEN II", dens hjemsted er Rudersdal kommune. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 1 am Aggershvile by, Vedbæk sogn, og at varetage medlemmernes interesser, herunder sørge for ro og orden i ejendommen, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig, at ejendommen er tilbørligt forsikret og iøvrigt udøve alle de nedenfor anførte nødvendige funktioner, der påhviler foreningen og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggender ejendommen vedrørende.

§ 2.

Medlemmerne:

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.

Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheders fordelingstal. Skulle der være to eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde) og indtrædende medlemmer erholder ved indtrædelsen anpartsvis andel i foreningens formue og gæld efter fordelingstal.



Ophører et medlem at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen ved salg eller på anden måde, bortfalder for den pågældende de med medlemskabet hørende rettigheder og forpligtelser, derunder krav på andel i foreningens formue. Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden for den nye ejer i foreningen skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens administrator, jfr. § 13. Den tidligere ejers medlemspligt ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst som endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når den nye ejer skriftligt har påtaget sig forpligtelserne i henhold til det i § 4 omhandlede ejerpantebrev. Indtil da hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor foreningen for de den overtagne ejerlejlighed påhvilende forpligtelser.

§ 3.

Medlemmernes bidrag:

De enkelte medlemmer betaler fra tidspunktet for overtagelsen af ejerlejligheden til foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal et månedligt eller kvartalsvist bidrag til dækning af alle ejendommens fælles udgifter, jfr. nedenfor især §§ 6, 7 og 8.

Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hvert år inden udgangen af juni måned udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud og med forfaldsdag og løbetid som gældende for leje. I tilfælde af større uforudsete eller uopsættelige udgifter, der ikke kan dække de faste bidrag, skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Såfremt bestyrelsen finder, at det er nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende vedligeholdelse eller renovering af lokaliteter og installationer, som er under fælles administration, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af fælles lån med eller uden pant i samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 1 am Aggershvide by, Vedbæk sogn. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 13, afsnit 5. Ethvert medlem kan dog ved kontant indbetaling af sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

Medfører arbejder udført af en ejer i dennes ejerlejlighed forøgelse af de fælles udgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende ejerlejlighedsejer at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter. Ved for sen indbetaling forrentes restancer fra forfaldsdagen at regne med 2% over Nationalbankens diskonto til enhver tid, dog mindst 8%.

Foreningens kontante midler skal - bortset fra en kassebeholdning nødvendig for den daglige drift - være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede obligationer med en løbetid på ikke over 10 år.



§ 4.

Medlemmernes hæftelse:

For foreningens forpligtelser hæfter principalt foreningens formue. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal således rettes mod ejerforeningen og ikke mod foreningens medlemmer. Disse hæfter dog subsidiært personligt for foreningens forpligtelser, men - i det omfang det efter dansk rets regler er muligt - kun pro rata i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

Til sikkerhed for medlemmernes bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder krav i forbindelse med et medlems misligholdelse, er udstedt og håndpantset et ejerpantebrev stort kr. 15.000,00 med pant i ejerlejligheden. Ejerpantebrevet forhøjes i forbindelse med salg af ejerlejligheden til kr. 50.000,00 med 1. prioritetsstilling. Ejerpantebrevet kan af foreningen fremhåndpantsettes til dennes bankforbindelse i det omfang det af bestyrelsen skønnes nødvendigt til opfyldelse af foreningens formål og forpligtelser.

§ 5.

Benyttelse og husorden:

Ethvert medlem er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til ejendommens fællesarealer, bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde. Medlemmet og de personer, der har ophold i dennes lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, der fastsættes i form af en husorden. Bestyrelsen kan fastsætte turnus- og gebyrbestemmelser vedrørende benyttelse af fælles vaskeri, selskabslokale og disponible rum.

Det er tilladt at holde sådanne husdyr, som er sædvanlige i lejlighedskomplekser, dog ikke i erhvervsmæssigt øjemed. Såfremt bestyrelsen skønner, at de(t) pågældende husdyr er til gene for de omboende, kan bestyrelsen dog med passende varsel forlange, at de(t) pågældende husdyr fjernes fra ejerlejligheden.

Udlejning af værelser må kun finde sted i et sådant omfang, at der i en ejerlejlighed aldrig bor mere end én person pr. værelse.

Bestyrelsen kan - såfremt en lejer viser sig at være til gene for de øvrige beboere - pålægge den pågældende ejerlejlighedsindehaver enten at bringe lejemålet til ophør eller udleje til anden side. Endvidere kan bestyrelsen - såfremt gentagne udlejninger til skiftende lejere påvises at være til gene for de øvrige beboere - pålægge den pågældende lejlighedsindehaver at ophøre med udlejningsvirksomhed af den pågældende art.

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt det enkelte medlem at foretage ændringer af ejendommens ydre, facade og gavlpartier, tagflader, altaner og terrasser incl. brystninger og rækværk, vinduer og vinduespartier og udvendige døre,



ligesom de oprindelige farver skal bevares uændrede. Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte og lysreklamer, flagstænger, radio- og TV-antennor og lignende. Ejeren må ikke ændre ved ejendommens eller lejlighedens tekniske installationer, herunder radiatorventiler. Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse.

Der må ikke på eller over altan-brystning opsættes markisestof, fletværk, trådafskærmning eller lignende.

Altankasser må anbringes bag altan-brystningen, men ikke højere end denne. Tøjtørring og opmagasinering af altanmøbler eller lignende må kun finde sted under brystningshøjde.

Det vil ikke være tilladt at foretage hel eller delvis afskærmning eller opdeling af altaner, ej heller ved anvendelse af glas/glasskydepartier. Lysstoffør må ikke anvendes til udendørs belysning. Det samme gælder glødelamper, såfremt dette sker i guirlandeform eller på anden særpræget eller dominerende måde.

Misbrug af el og varme må ikke finde sted.

I henhold til skrivelse af 6/11 1979 fra Søllerød kommune, bygningsinspektoratet, til Boligfonden Bikuben, ændres nærværende vedtægter således, at det, uanset formuleringen i vedtægterne § 5 er tilladt, at gennemføre det af arkitekterne Hauge og Kornerup-Bang den 5/11 1979 til Søllerød kommune afleverede forslag til afskærmning af nordterrace med uigennemtsigtigt hærdet glas, type P.

Endvidere er det tilladt i henhold til samme skrivelse af 6/11 1979 at lade opsætte klart, gennemsigtigt, hærdet glas på altanbrystninger i rækværkets højde.

§ 6.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse:

Den udvendige vedligeholdelse (derunder fornyelser), der foranstalles og betales af ejerlejlighedsforeningen, omfatter bl.a. tage, facader, indgangspartier og trapper, kældergange, elevatorer, centralvarmeanlæg, vaskeri med vaskemaskiner m.v., parkanlæg med veje og stier og strandareal samt legepladser og alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fællesanlæg iøvrigt, herunder forsyningsledninger og fællesinstallationer indenfor de enkelte ejerlejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i ejerlejlighederne.

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder der skal foretages.

Mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder kan administrator lade udføre.

I forbindelse med de nødvendige reparationer og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettigede til at få adgang til ejerlejlighederne.



Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer, karme og tætningsliser og al ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kabler, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer m.m., kort sagt alt, hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område samt indvendige brystninger og gulve på altaner og terrasser.

Hvis en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gene for andre ejerlejlighedsindehavere, kan ejerforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for ejerlejlighedsindehaverens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

§ 7.

Forsikringer:

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring m.v., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, men kun af foreningen. Uanset eventuel modstående bestemmelse i ejendommens brandforsikringspolice er ejerlejlighedsindehaveren pligtig efter brandskade at genopføre ejerlejligheden. Andel i udgifterne til forsikringer betales af ejerlejlighedsindehaveren til foreningen efter fordelingstal.

§ 8.

Varmeforbrug:

Det påhviler lejlighedsejerne i forhold til installerede varmemålere m.v. at bidrage til betaling af den over fællesmåler registrerede samlede varmeforsyning, som ejerforeningen aftager fra bebyggelsen "SKODSBORGPARKEN I" i overensstemmelse med gensidig servitut tinglyst på ejendommen den 1. juni 1977.

§ 9.

Elforbrug:

Hver lejlighed er forsynet med selvstændig el-måler. Udgifterne til ejendommens el-forbrug iøvrigt (herunder udvendig belysning, trappebelysning etc.) optages i ejerforeningens regnskab og opkræves på basis af fordelingstal i ejerforeningskontingentet.



§ 10.

Depotrum & parkering:

Til hver ejerlejlighed hører brugsretten til et depostrum med samme nummer som ejerlejlighedsnummeret beliggende i parterreetagen.

Til hver ejerlejlighed hører endvidere brugsretten til en nummereret parkeringsplads i underjordisk parkeringsanlæg. Disse parkeringspladser må ikke bruges til andet end parkering og må ikke afskærmes eller på anden måde ændres, og de må ej heller udlånes eller udlejes til brugere udenfor bebyggelsen.

Parkeringspladser på terræn må alene benyttes til parkering af personbiler.

§ 11.

Forholdet til SKODSBORGPARKEN I:

I det omfang det er omhandlet i gensidig servitut tinglyst d. 1/6 1977, hvortil henvises, er en række udgifter fælles med SKODSBORGPARKEN I og fordeles mellem SKODSBORGPARKEN I og SKODSBORGPARKEN II i forhold til disses bruttoetagemeterareal, ligesom det i nævnte servitut er bestemt, at ejendomsfunktionærer og administration er fælles for de to bebyggelser.

§ 12.

Misligholdelse:

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f. eks. ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved krænkelse af husorden eller denne vedtægt, eller ved hensynsløs adfærd overfor medlemmerne, kan generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til en 1. i en måned.

Herudover er hvert enkelt medlem berettiget til ved dom at pålægge et andet medlem at fraflytte sin lejlighed under de i stk. 1 angivne betingelser, dersom det sagsøgende medlem overfor retten dokumenterer det sagsøgte medlems misligholdelse til gene for det sagsøgende medlem.

Det medlem, som efter stk. 1 eller 2 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til medlemmets familie, pårørende eller ansatte i medlemmets eventuelle virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen.



Såfremt medlemmets eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af medlemmet selv.

§ 13.

Generalforsamling:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager samt administrator og revisor.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget person. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 3 fuldmagter. Personer, der møder som ledsager til en ejerlejlighedsejer, kan ikke stemme i henhold til fuldmagt.

Til beslutning om ændringer i denne vedtægt eller om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter fordelingstal, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Ændring af fordelingstal og ændring af § 10, stk. 2 kræver dog fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen.

§ 14.

Hvert år afholdes inden udgangen af oktober kvartal ordinær generalforsamling med dagsorden, der skal indeholde følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Fremlæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af 2 suppleanter, én 1. suppleant og én 2. suppleant.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.



§ 15.

Generalforsamlingen indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmer - ske ved at bestyrelsen lader indkaste en rundskrivelse i de enkelte lejligheders postkasse.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab samt budget for næste regnskabsår.

Bestyrelsen kan med 8 dages varsel indkalde til ekstraordinær generalforsamling og er forpligtet hertil, dersom det kræves af mindst 15 medlemmer ved skriftlig anmodning til bestyrelsen indeholdende dagsorden.

§ 16.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder beslutninger truffet af bestyrelsen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 1. september.

§ 17.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

§ 18.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 eller 5 medlemmer inklusive en formand, der vælges af bestyrelsen. Valgbare er kun foreningens medlemmer, eventuelt disses ægtefæller. To ægtefæller kan dog ikke samtidig være medlemmer af bestyrelsen.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig med en af de valgte suppleanter, således at antallet stadig andrager mindst 3. De således indtrådte medlemmer fungerer indtil førstkommande ordinære generalforsamling. Findes ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv.



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

§ 19.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således omsorg for ejendommens varme-, vand- og elforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer m.v..

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

§ 20.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis mere end halvdelen af dens medlemmer er tilstede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

Ejerforeningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen. Den samlede bestyrelse kan meddele administrator prokura.

§ 21.

Administration og revision:

I henhold til gensidig servitut tinglyst den 1/6 1977 skal bebyggelsen SKODSBORGPARKEN II være under fælles administration med SKODSBORGPARKEN I, idet administrationen forestås af en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig person, der udøver administrationen på sædvanlig måde og mod normalt gældende honorar.

Administrator udpeges af den til enhver tid værende ejer af SKODSBORGPARKEN I.

Administrator forpligter sig til på hver ordinær generalforsamling at fremlægge et af en statsautoriseret eller registreret revisor revideret regnskab.

§ 22.

Regnskab:

Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni.



§ 23.

Nærværende vedtægter begæres lyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 1 am Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Skodsborgparken 10-20, 2942 Skodsborg. Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer "Ejerforeningen SKODSBORGPARKEN II" og de enkelte medlemmer.

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 24. november 2011 og ekstraordinær generalforsamling den 1. december 2011.

Den / 2011

Bestyrelsen for Ejerforeningen E/F Skodsborgparken II

.....
Michael Holm

.....
Bjørn Christiansen

.....
Anders Tuxen

Tillæg

Til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II

På den ekstraordinære generalforsamling den 1. december 2016 blev følgende tilføjelse (markeret med fed) til vedtægternes § 8 om "Varmeforbrug" endeligt vedtaget:

*"Det påhviler lejlighedsejerne i forhold til installerede varmemålere mv. at bidrage til betaling af den over fællesmåler registrerede samlede fællesforsyning, som ejerforeningen aftager fra bebyggelsen "SKODSBORGPARKEN I" i overensstemmelse med gensidig servitut tinglyst på ejendommen den 1. juni 1977 **med senere ændringer.**"*