

Vedtægter

for

Ejerlejlighedsforeningen SKODSBORGPARKEN I

§ 1. Navn

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen SKODSBORGPARKEN I" og benævnes nedenfor som foreningen.

Foreningen er beliggende Skodsborgparken 22-64, matr. nr. 1ao, 1b, 1kl og 1mp Aggershvile by, Vedbæk sogn.

§ 2. Hjemsted

Foreningens hjemsted er Rudersdal Kommune.

§ 3. Værneting

Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer eller mellem medlemmerne i anliggender vedrørende vedtægterne er retten på ejendommens hjemsted. Foreningen ved dens formand er rette procespart i tvister anlagt af eller mod foreningen.

§ 4. Formål

Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom, herunder at varetage og træffe beslutninger om medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser og at sørge for ro og orden. Foreningen er således berettiget til at opkræve fællesbidrag, betale fælles udgifter, tegne sædvanlige forsikringer og sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, det må anses for påkrævet.

§ 5. Medlemmerne og disses ind- og udtræden ved køb og salg m.v.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningens bebyggelse. Samtlige ejerlejlighedsejere har pligt til at være medlem af foreningen. Ejes en ejerlejlighed af to eller flere, betragtes disse som ét medlem.

Stk. 2. Indtil samtlige ejerlejligheder er solgt, er ejeren af de ikke solgte restlejligheder medlem af foreningen med en andel svarende til de ikke solgte ejerlejligheders samlede fordelingstal.

Stk. 3. Ved køb bliver den kommende ejer medlem af foreningen på overtagelsesdagen, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne. Den tidligere ejers medlemskab og forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkning, og når den nye ejer skriftligt har påtaget sig forpligtelserne i henhold til det tinglyste ejerpantebrev i ejerlejligheden, jf. § 37. Indtil da hæfter det indtrædende og det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen for forpligtelser vedrørende ejerlejligheden. Et udtrædende medlem kan ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, jf. § 25, stk. 5, ligesom denne ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

Stk. 4. Det indtrædende medlem hæfter ubegrænset for det udtrædende medlems eventuelle restancer til foreningen og indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

Stk. 5. Meddelelse om ejerskifte og dermed om den tidligere ejers udtræden og den nye ejers indtræden i foreningen skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens administrator.

§ 6. Fordelingstal og medlemmernes bidrag

Hvert medlem har et fordelingstal svarende til det tinglyste fordelingstal i medlemmets lejlighed. Medlemmet er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i henhold til fordelingstallet, der ikke kan ændres, se dog § 13.

Stk. 2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der forfalder til betaling forud for den første i betalingsmåned, jf. i øvrigt § 25. Bestyrelsen kan opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, såfremt der opstår uforudsete og uopsættelige udgifter på ejendommen. Foreningen er berettiget til at opkræve sædvanligt inkassogebyr og renter af et skyldigt beløb efter reglerne i renteloven, hvis betaling ikke sker rettidigt.

Stk. 3. Medfører arbejder udført af et medlem i vedkommendes ejerlejlighed forøgelse af de fælles udgifter, som foreningen skal afholde, påhviler det medlemmet at erstatte foreningen de pågældende merudgifter.

Stk. 4. Med hensyn til foreningens kontante midler henvises til § 23, stk. 3. Der kan ske henlæggelser til bestemte formål, f. eks. fremtidig vedligeholdelse og fornyelser, jf. § 25, stk. 4. Generalforsamlingen kan beslutte at optage lån med samme flertal, som det forslag, der skal finansieres, kan vedtages med.

§ 7. Medlemmernes hæftelse

For foreningens forpligtelser hæfter foreningen med dens formue. For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter hvert medlem subsidiært (således at en kreditor kun kan kræve sin fordring betalt af medlemmet, hvis kravet ikke kan gennemføres mod foreningen) personligt (med hele sin formue) og pro rata (alene med den del af gælden, der svarer til medlemmets fordelingsantal), ligesom de i deres indbyrdes forhold hæfter pro rata.

Stk. 2. Med hensyn til sikkerhedsstillelse henvises til § 37.

§ 8. Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes i Rudersdal Kommune hvert år senest 6 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår. Dagsordenen skal indeholde mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse, herunder fastsættelse af den enkelte ejers årlige bidrag.
- 5) Forslag til behandling.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 4 og højst 8 ugers varsel. Indkaldelsen kan ske ved almindelig post, ved digital post eller ved omdeling ved ejendommens ansatte, jf. § 36. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Årsregnskab og budget udsendes, omdeles eller gøres på anden måde tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen, jf. i øvrigt § 24 om underskrifter.

Stk. 3. Bestyrelsen og ethvert medlem har ret til at få et konkret emne behandlet på den ordinære generalforsamling, dog ikke beslutninger i medfør af § 21, stk. 2, nr. 5. Begæring om at få et forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag m.v. skal gøres tilgængelige for medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsens afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen, dog ikke beslutninger i medfør af § 21, stk. 2, nr. 5. Begæring om indbringelse for generalforsamlingen har normalt opsættende virkning for afgørelsen, såfremt begæringen afgives senest 1 uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Stk. 5. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 6. Enhver stemmeberettiget kan kræve skriftlig afstemning om et forslag.

Stk. 7. Der kan ikke træffes bindende beslutninger om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

Stk. 8. Om adgang, stemmeret og fuldmagt se § 16.

§ 9. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller af §§ 10-13.

§ 10. 2/3-flertal

Medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller af §§ 11-13, kræves det til vedtagelse af forslag om væsentlige forhold, herunder forslag om væsentlige og varige ændringer af eller andre væsentlige dispositioner over fælles ejendommen, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal og antal. Sådanne beslutninger omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af en ejers ret til korttidsudlejning, jf. § 32, stk. 2 og 3.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. 37.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer kommer til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.
- 5) Godkendelse af større elevatorprojekter.
- 6) Salg af fællesareal, dele af kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende foreningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så at en erhververs fordelingstal fremover svarer til lejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- 7) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugsret til fælles ejendom, såsom leje eller brug af kælder-rum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

§ 11. Ny generalforsamling ved 2/3-flertal

Hvis 2/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal ikke har været repræsenteret på generalforsamlingen, men en beslutning efter § 10 er vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes der ny generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede medlemmer, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 12. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at det enkelte medlems forpligtelser over for foreningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af foreningens medlemmer efter fordelingstal og antal.

§ 13. Vetoret

Ændring af fordelingstal kræver enighed mellem samtlige medlemmer af foreningen.

Stk. 2. Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder eller medfører, at ejerne pålægges

yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de beslutninger, der omfattes af §§ 10-12, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller af §§ 10-12, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 12 nødvendiggør det.

§ 14. Generalklausul

Der må på en generalforsamling ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre medlemmers eller foreningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører et eller flere medlemmer en utilbørlig ulempe.

§ 15. Ekstraordinær generalforsamling

Ud over de tilfælde, der er nævnt i § 11, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling, når

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst 1/4 af medlemmerne efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afholdelsen samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Enhver stemmeberettiget kan kræve skriftlig afstemning om et forslag.

Stk. 5. Der kan ikke træffes bindende beslutninger om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

§ 16. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Adgang til at deltage i og tage ordet på en generalforsamling har

- 1) Ethvert medlem af foreningen.
- 2) Myndige personer i et medlems husstand.

- 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde for sig.
- 4) Bisiddere eller rådgivere for et medlem.
- 5) Foreningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Ethvert medlem har stemmeret på en generalforsamling. Stemmeretten kan desuden udøves af medlemmets ægtefælle/samlever eller registrerede partner eller i henhold til en skriftlig fuldmagt fra medlemmet. Bortset fra ejeren ved stiftelsen af foreningen eller dennes successorer, der måtte have overtaget den resterende del af ejerlejlighederne, kan en fuldmagt dog kun gives til medlemmets advokat eller en anden ejerlejlighedsejer, og i så fald kan en befuldmægtiget højst stemme i henhold til 2 fuldmagter. En fuldmagt til første generalforsamling er også gyldig til en ny generalforsamling, medmindre fuldmagten er tilbagekaldt.

Stk. 3. Ejes lejligheden af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der repræsenterer ejeren.

Stk. 4. Ejes en lejlighed af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er ikke alle ejerne til stede på generalforsamlingen, anses den eller de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle ejernes vegne, medmindre de fraværende ejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 17. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en lejlighed i foreningen. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter afholdelsen af generalforsamlingen.

§ 18. Elektronisk generalforsamling

Bestyrelsen kan beslutte, at en generalforsamling ikke skal afholdes fysisk. Det gælder f.eks. i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af medlemmerne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny

generalforsamling, jf. § 11. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme ved afstemning på papir, ved e-mail eller ved digital afstemning via internettet.

Stk. 2. Bestyrelsen eller administrator skal sende eller omdele en anmodning til medlemmerne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes eller omdeles med angivelse af mindst 1 uges frist til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes eller omdeles til medlemmerne senest 1 uge efter afstemningens afslutning. Der henvises i øvrigt til § 36.

§ 19. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 og højst 5 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverere eller registrerede partnere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges 1 bestyrelsesmedlem pr. husstand.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Stk. 3. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder eller får længerevarende forfald i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Findes ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen eventuelt sig selv. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Et medlem kan give en lejer af dets lejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, hvis en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af dens hverv.

§ 20. Bestyrelsens møder

Et bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvori medlemmet er inhabil.

Stk. 2. Suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne og har taleret men ingen stemmeret.

Stk. 3. Bestyrelsen udarbejder referat af møderne med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 21. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder

1) Udarbejdelse af budget og regnskab over foreningens udgifter og indtægter.

2) Overholdelse af god skik og orden i foreningen.

3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.

4) Antage en administrator.

5) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og ansvarsforsikring for bestyrelsen som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes eventuelle økonomiske ansvar over for ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand).

6) Sørge for varme-, el- og vandforsyning samt renholdelse og snerydning af fælles arealer.

7) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

8) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for passende.

9) Ansættelse af fornøden medhjælp til udførelsen af ovennævnte funktioner, herunder ejendomsinspektør og gårdmænd.

10) Søge konflikter efter husordenen løst, eventuelt ved ekstern mediation.

11) Varetage foreningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger.

§ 22. Tegningsret

Foreningen forpligtes ved underskrift af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan meddele administrator prokura og overdrage tegningsret, herunder til tinglysningsekspeditioner, til administrator eller advokat.

§ 23. Administration

Bestyrelsen vælger en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet professionel ansvarsforsikring, til at administrere foreningen. Administrator må ikke være ejer i foreningen og må ikke være dennes revisor.

Stk. 2. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer aftale med administrator om opgaver og beføjelser.

Stk. 3. Alle foreningens midler skal indsættes i et pengeinstitut på en særskilt konto, der tilhører foreningen. Der må dog opbevares en mindre kassebeholdning hos ejendommens inspektør. Alle betalinger til foreningen skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udbetaling fra kontoen kan ske ved underskrift af to befuldmægtigede i forening. Udstedes der et kreditkort eller andet betalingsmiddel, skal der være fastsat et loft for, hvor meget der kan hæves.

§ 24. Revision og årsregnskab

Foreningens årsrapport aflægges i overensstemmelse med gældende regnskabspraksis for ejerforeninger og med disse vedtægter. Årsrapporten underskrives af administrator, hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret løber fra den 1. juli til den 30. juni, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger hvert år en statsautoriseret revisor til at revidere årsrapporten. Genvalg kan ske. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 3. Revisor skal føre revisionsprotokol. Revisor har adgang til at efterse alt regnskabsmateriale og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 4. Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Stk. 5. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor anføre, om forretningsgangene må anses for betryggende.

Stk. 6. Regnskabet, der er godkendt af generalforsamlingen, skal forsynes med dirigentens påtegning om, at det er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 25. Kapitalforhold

Hvert år inden udgangen af juni måned udarbejder bestyrelsen i samarbejde med administrator et driftsbudget, der viser foreningens forventede indtægter og udgifter i det kommende regnskabsår. Budgettet forelægges for og godkendes af den ordinære generalforsamling, jf. § 8.

Stk. 2. Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en årsydelse i forhold til deres fordelingstal, jf. § 6. Størrelsen heraf fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det godkendte driftsbudget. Foreningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelsesudgifter, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 3. Den årlige ydelse tilligemed á conto indbetaling til varme betales månedsvis forud til administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen skal foretage opsparing til bestemte formål. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på en generalforsamling.

Stk. 5. Det enkelte medlem kan ikke kræve udbetaling af sin andel af foreningens formue ved salg af sin lejlighed.

Stk. 6. Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal et eventuelt restbidrag, der påhviler et medlem, indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav. Om renter ved forsen betaling henvises til § 6, stk. 2.

§ 26. Anvendelse

Ejerlejlighederne skal anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området og med gældende lovgivning. Hvor andet ikke særskilt er bestemt, kan en ejerlejlighed kun benyttes til beboelse for én husstand.

Stk. 2. Til hver ejerlejlighed hører et pulterrum, jf. 33.

Stk. 3. Ethvert medlem er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde og har pligt til nøje at efterkomme ordensforskrifterne i husordenen, jf. § 32, stk. 1.

Stk. 4. Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt det enkelte medlem at foretage ændringer af ejendommens facader, gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier, udvendige døre og andre ydre dele, ligesom de oprindelige farver skal bevares uændret. Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte, radio- og tv-antennener, paraboler, flagstænger og lignende.

Stk. 5. Et medlem må ikke foretage indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige medlemmer.

Stk. 6. Medlemmet skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at medlemmet betaler et beløb til dækning af de merudgifter, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 7. Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse om, hvorvidt ovenstående krav er opfyldt. Bestyrelsen kan betinge en godkendelse af, at medlemmet betaler for assistance til foreningens bestyrelse hos ingeniør, arkitekt m.v., jf. husordenens bestemmelser om renovering. Ved ændringer, der berører andre ejerlejligheder, skal der tages størst muligt hensyn til andre ejere, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse ved f.eks. retableringer, flytning af rør m.v.

Stk. 8. Bestyrelsens godkendelse kan ligeledes betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres. Bestyrelsen kan bestemme, at der, før ombygningen iværksættes, skal indbetales et depositum til administrator til sikkerhed for følgeskader og alle omkostninger, der pålægges ejendommen som følge af ombygningen, herunder til rådgivning, ejendomsinspektør m.v. Depositummet frigives, når ændringerne er afsluttet og godkendt uden bemærkninger.

Stk. 9. Ændringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende myndighedskrav og eventuelle tinglyste deklARATIONER.

§ 27. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Foreningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg og arealer, herunder fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til ejerlejlighederne. Disse foranstaltninger betales af foreningen og omfatter bl.a. tage, facader, udvendig malerbehandling af vinduer i murede facader, gulve og lofter på altaner, indgangspartier og trapper, kældergange, elevatorer, centralvarmeanlæg, vaskerier med vaskemaskiner m.v., parkanlæg med veje, stier og strandareal samt alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fælles anlæg i øvrigt.

Stk. 2. Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder der skal foretages, herunder om prioriteringen af disse.

Stk. 3. Foreningen skal udbedre skader i ejerlejligheder, der skyldes forhold omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når foreningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for medlemmet.

Stk. 4. Udfører foreningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for foreningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 28. Medlemmets vedligeholdelsespligt

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler det enkelte medlem, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Det betyder, at medlemmet har vedligeholdelses- og fornyelsespligten. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, vinduer (bortset fra udvendig malerbehandling af vinduer i murede facader), låse, nøgler, træværk, murværk, puds, tætningslister og al ejerlejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, stikkontakter, elledninger, elkabler, elmålere, radiatorer med ventiler, termostater og varmemålere, vandledninger og -haner, sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til de fælles faldstammer, kort sagt alt, hvad der forefindes inden for ejerlejlighedens område, herunder indvendige brystninger på altaner og terrasser.

Stk. 2. Medlemmet skal vedligeholde andre lokaler, som er knyttet til ejerlejligheden, f.eks. pulterrum, for så vidt angår de indvendige flader.

Stk. 3. Intet arbejde må påbegyndes, før alle tilladelser foreligger, og igangsætning er godkendt af bestyrelsen, jf. i øvrigt husordenens bestemmelser om renovering.

Stk. 4. Medlemmet er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt, og for skader, som er forårsaget af installationer, som medlemmet har foretaget.

Stk. 5. Er der opstået skade på et andet medlems ejerlejlighed, er det et anliggende mellem de to medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen, jf. stk. 6. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis foreningens ejendomsforsikring dækker en skade helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

Stk. 6. Forsømmer medlemmet sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan bestyrelsen beslutte at lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens pant i medlemmets ejerlejlighed.

§ 29. Adgang og retablering

Medlemmet skal give adgang til sin ejerlejlighed, når det er påkrævet af hensyn til udførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som det påhviler foreningen at gennemføre. Foreningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger, dog har foreningen ret til adgang uden varsel, såfremt udbedring af en skade er uopsættelig.

Stk.2. Medlemmet er forpligtet til at acceptere, at arbejder udføres i medlemmets ejerlejlighed, når foreningen skal udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed.

Stk. 3. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendig vedligeholdelse i sin lejlighed, som ikke påfører den, der skal tåle adgangen, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 4. Har medlemmet foretaget egne installationer, f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for retableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 5. Arbejder, der udføres i medfør af bestemmelserne ovenfor, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til det medlem, i hvis lejlighed arbejdet udføres. Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder,

medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 3 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, og det skønnes, at retableringsomkostningerne vil overstige 5.000 kr., kan den berørte ejer kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af anfordringsgaranti, kontant deponering i foreningen eller lignende, før arbejderne kan igangsættes.

§ 30. 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 det enkelte medlem, men kun af foreningen. Uanset eventuel modstående bestemmelse i ejendommens brandforsikringspolice har ejerlejlighedsindehaveren pligt til efter en brandskade at genopføre lejligheden. Andel i udgifter til forsikringer betales af medlemmerne til foreningen efter fordelingstal, for så vidt angår glasforsikring kan det dog eventuelt ske på grundlag af den af forsikringen udarbejdede specifikation over hver ejerlejligheds andel i den årlige forsikringspræmie. Alle konstruktive ændringer, der foretages af foreningen eller ønskes foretaget af et medlem, skal være forsikringsmæssigt afdækket og anmeldt til bygningsforsikringen.

§ 31. Varmeregnskab m.v.

Samtlige udgifter til varmeanlæggets drift, der er fælles for foreningen og Skodsborgparken II (bygget på nabogrunden matr. nr. 1am Aggershvile by, Vedbæk sogn) pålignes forholdsmæssigt medlemmerne efter varmeingeniørens anvisninger og installerede varmemålere i overensstemmelse med gensidig servitut tinglyst den 1. juni 1977 med senere ændringer.

Stk. 2. Til dækning af udgifterne betaler medlemmerne en fast månedlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen for hvert regnskabsår.

Stk. 3. Forbruget af varme opgøres ved aflæsning af individuelle målere i de enkelte ejerlejligheder, og udgifterne fordeles på og afregnes med hvert enkelt medlem. Der indbetales á conto til varmt vand, og afregning sker med hvert enkelt medlem efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

§ 32. Ordensregler

Foreningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret flertal, jf. §§ 10 og 12.

Stk. 2. Et medlem har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden foreningens samtykke. Ved udlejning skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette foreningens administrator om udlejningen og dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger og om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 3. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt foreningen i medfør af §§ 10, stk. 1, nr. 2, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning, er et medlem dog alligevel berettiget til at foretage den med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for 30 dage i alt pr. kalenderår. Medlemmet skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette foreningens administrator om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Stk. 4. Når en ejerlejlighed er udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejereren er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for foreningen eller andre ejere i denne, har foreningen samme beføjelser over for lejereren, som medlemmet har over for lejereren i henhold til lejeloven. Foreningen skal give medlemmet mulighed for at berigtige forholdet inden for 3 måneder. Herefter kan foreningen optræde som procespart over for lejereren, eventuelt sideløbende med medlemmet. I lejekontrakten skal lejer gøres opmærksom på denne bestemmelse.

§ 33. Pulterrum og parkering

Til hver lejlighed hører et pulterrum. Det pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang, den er solgt, hører til ejerlejligheden for så vidt angår brugsretten, medmindre bestyrelsen har anvist et andet pulterrum. Bestyrelsen kan føre et register over, hvilke pulterrum der hører til de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 2. Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede personbiler. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne, autocampere, mobilhomes, trailere m.v. samt varevogne i form af kassevogne uanset gule eller hvide plader og lignende. Bestyrelsen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladserne. Der henvises i øvrigt til husordenen.

Stk. 3. Køretøjer, der måler mere end et af de 3 følgende mål : længde 5m, bredde 2m og højde 2m, må kun parkeres med bestyrelsens særskilte tilladelse.

§ 34. Bod

Hvis et medlem eller andre, som medlemmet har givet adgang til sin lejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for foreningen eller andre medlemmer eller i oftere gentagne misligholdelser trods påmindelse, f.eks. ved at komme i restancer over for foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller en generalforsamling har givet, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejere, kan foreningen pålægge medlemmet at betale en bod på op til 10.000 kr.

Stk. 2. Foreningen kan pålægge et medlem en ny bod på op til 20.000 kr., hvis medlemmet efter at være blevet pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført bod.

Stk.3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling ved samme fremgangsmåde, som kræves ved vedtagelse af de beslutninger, der er nævnt i § 10, jf. § 11. Er betingelserne for at afholde en ny generalforsamling opfyldt, indkalder bestyrelsen eller administrator inden 14 dage til en sådan, der skal afholdes inden 8 uger. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om dennes beslutning. Dette gælder, selv om medlemmet har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Medlemmet kan inden 6 uger efter modtagelsen af den skriftlige underretning om en bod gøre begrundet indsigelse imod denne over for foreningen. Modtager foreningen en indsigelse, er det en betingelse for, at foreningen kan fastholde sit krav, at den senest 6 uger efter udløbet af medlemmets indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af en bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 35. Eksklusion

Hvis en pligtforsømmelse har været særdeles grov, eller der har foreligget gentagne grove misligholdelser trods påkrav, kan medlemmet ekskluderes. § 34, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse på en beslutning om eksklusion.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at foreningen kan fastholde eksklusionen, at den senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen herom for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt det ekskluderede medlem inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Det er desuden en betingelse, at foreningen lader stævningen tinglyse på det ekskluderede medlems lejlighed.

Stk. 3. Et ekskluderet medlem skal afhænde sin lejlighed i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske på vilkår, der indebærer, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over den solgte lejlighed. Er der tinglyst stævning efter stk. 2, skal foreningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 4. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 3, kan foreningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Foreningen kan herefter begære lejligheden solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler om tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur.

Stk. 5. Hvis generalforsamlingen finder det rimeligt, kan den vælge, at medlemmet med 3 måneders varsel til den første i en måned skal fraflytte sin lejlighed og i stedet disponere over den ved at udleje den til anden side, som ikke må være familie, pårørende, ansatte i medlemmets eventuelle virksomhed eller nogen, som må antages at ville udøve chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, der hvis godkendelse ikke kan sker, er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår.

§ 36. Kommunikation

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at sende alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger m.v. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt eller fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet. Bestyrelsen og administrator kan fortsat give meddelelser m.v. ved post eller ved omdeling ved ejendommens ansatte.

Stk. 2. Medlemmet skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digitale kontaktadresse, som medlemmet *senest* har oplyst, anses for at være kommet frem til medlemmet. Dokumenter, der er fremlagt via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet, skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

Stk. 4. Medlemmer, som er fritaget for modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor blive fritaget for modtagelse af digital post fra foreningen.

Stk. 5. Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 37. Sikkerhedsstillelse

Køberen af en ejerlejlighed, der hidtil har været usolgt (restlejlighed), udsteder et ejerpantebrev på 50.000 kr., der tinglyses i lejligheden med første prioritet. Pantebrevet gives foreningen i håndpant til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos medlemmet.

Stk. 2. Ved ejerskifte af en tidligere solgt ejerlejlighed forhøjes det i lejligheden tinglyste ejerpantebrev til 50.000 kr., der lyses på samme måde. Indtil et sådant salg har fundet sted, respekterer det indestående ejerpantebrev fortsat de prioriteter, der indestod ved købet af lejligheden, til lægslån (ejerskiftelån) og – ved en eventuel senere omprioritering – størst mulige lån inden for almindelig og særlig realkredit samt sparekasselån og lån af forsikrings- eller pensionskassemidler, eventuelt til variabel rente. Såfremt ejerpantebrevets sikkerhed ikke forringes derved, kan bestyrelsen i ganske særlige tilfælde meddele tilladelse til, at ejerpantebrevet respekterer andre lån end foran anført. Bestyrelsens afgørelse er endelig.

Stk. 3. En auktionskøber har pligt til at tinglyse et ejerpantebrev på 50.000 kr. med første prioritet, hvis et tidligere ejerpantebrev er blevet slettet på auktionen. Udgifterne til udstedelse og tinglysning af ejerpantebrevet afholdes af køberen.

Stk. 4. Ejerpantebrevet respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter og byrder med eller uden pant, servitutter til det offentlige og private samt nærværende vedtægter.

Stk. 5. Ejerpantebrevet kan af foreningen fremhåndpant sættes til dennes bankforbindelse i det omfang, det skønnes nødvendigt til opfyldelse af foreningens formål og forpligtelser.

Stk. 6. Igangsætter foreningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af foreningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

Stk. 7. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantsætningen.

§38. Påtaleret

Påtaleberettiget er ejerforeningen Skodsborgparken I ved dennes bestyrelse og de enkelte ejere af lejlighederne.

§ 39. Opløsning

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

Skodsborg, den

Til vitterlighed om underskrivernes myndighed, underskrifternes ægthed og dateringens rigtighed:

Dato

Dato

Navn

Navn

Stilling

Stilling

Adresse

Adresse