

**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 dennes formand er rette procespart i tvister anlagt af eller mod foreningen.

**§ 4. Formål**

Foreningens formål er at administrere ejendommen, 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 indtræden og udtræden ved køb og salg

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder opdelt fra matr.nr. 1ao, 1b, 1kl og 1mp Aggershvile by, Vedbæk sogn.

Samtlige ejerlejlighedsejere har pligt til at være medlem af foreningen. Ejes en ejerlejlighed af to eller flere, betragtes disse som ét medlem.

Ved køb bliver den kommende ejer medlem af foreningen på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab og forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt og uden præjudicerende retsanmærkning, og når den nye ejer skriftligt har påtaget sig forpligtelserne i henhold til det tinglyste ejerpantebrev i ejerlejligheden, jf. § 26. 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, ligesom denne ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

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.

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.

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.

## § 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 § 9.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der forfalder til betaling forud for den første i betalingsmåneden, jf. i øvrigt § 16. 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.

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.

Med hensyn til foreningens kontante midler henvises til § 14.

Der kan ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fremtidig vedligeholdelse og fornyelser. 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 medlemmerne personligt, subsidiært og pro rata i forhold til fordelingstal, ligesom de i det indbyrdes forhold hæfter pro rata i forhold til fordelingstal.

Med hensyn til sikkerhedsstillelse henvises til § 26.

## § 8. Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes i Rundersdal Kommune inden udgangen af hvert års oktober kvartal med følgende dagsorden:

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

Den ordinære generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller administrator med 14 dages varsel. Indkaldelsen kan ske ved almindelig post, ved digital post eller ved omdeling ved ejendommens ansatte, jf. § 25.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Årsrapport og budget udsendes eller omdeles sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen, jf. i øvrigt om underskrifter i § 15.

Et medlem har ret til at stille forslag til behandling på den ordinære generalforsamling. Begæring om at få et forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. september. Sådanne forslag samt forslag fra bestyrelsen skal udsendes eller omdeles senest 1 uge før generalforsamlingen

Bestyrelsens afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. 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.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer finder anledning hertil, når det til behandling af et angivet forslag begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer, eller når en

tidligere generalforsamling har besluttet det. Indkaldelsen skal angive dagsordenen og skal i øvrigt ske på samme måde som indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, dog med et varsel på mindst 1 uge.

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. § 9. 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. 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 § 25.

Ethvert medlem og dettes ægtefælle/registrerede partner har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Administrator, revisor og personer indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning om et forslag.

## **§ 9. Stemmeret og majoritet**

Til hver ejerlejlighed hører én stemmeret, uanset om ejerlejligheden ejes af flere i forening.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutningerne nævnt nedenfor.

Til vedtagelse af forslag om ændring af disse vedtægter eller om væsentlige forandringer af enhver art eller om salg og/eller pantsætning af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, men beslutningen dog vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen eller administrator inden 14 dage til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Ændring af fordelingstal kræver enighed mellem samtlige medlemmer af ejerlejlighedsforeningen.

Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt. Bortset fra den ved ejerlejlighedsforeningens stiftelse værende ejer eller dennes successorer, der måtte overtage den resterende del af ejerlejlighederne, kan fuldmagt dog kun gives til den pågældendes advokat eller en anden ejerlejlighedsejer, og i så fald kan en befuldmægtiget højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Fuldmagter til første generalforsamling er også gyldige til en ny generalforsamling, jf. ovenfor, medmindre fuldmagten er tilbagekaldt.

## § 10. Dirigent

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat. Referenten skriver beslutningsreferat.

## § 11. Protokol

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning – et beslutningsreferat – om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og de medlemmer af bestyrelsen, der var til stede på generalforsamlingen. Referatet udsendes eller omdeles til medlemmerne snarest muligt efter generalforsamlingen.

## § 12. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, som skal varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Den daglige ledelse af ejendommens fælles anliggender omfatter bl.a. varme-, el- og vandforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer og fordeling af udgifterne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen ansætter fornøden medhjælp til udførelsen af de nævnte funktioner, herunder ejendomsinspektør og gårdmænd.

Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 5 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter. Valgene på generalforsamlingen sker for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges foreningens medlemmer og disses ægtefæller eller registrerede partnere. To ægtefæller/registrerede partnere kan dog ikke samtidig være medlemmer af bestyrelsen. Er medlemmet en juridisk person, kan denne repræsenteres af en person, som er udpeget af medlemmet.

Suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne og har taleret men ingen stemmeret.

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten med størst anciennitet i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Findes ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen eventuelt sig selv.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af dens hverv.

Bestyrelsen fører gennem administrator et fuldstændigt og nøjagtigt regnskab over foreningens indtægter og udgifter samt udarbejder et årligt driftsregnskab med status.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvori medlemmet er inhabil.

Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden, eller hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstede. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

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

Ejerforeningen tegner en ansvarsforsikring for bestyrelsen som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes eventuelle økonomiske ansvar over for ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand.

### **§ 13. Tegningsret**

Foreningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele administrator prokura og overdrage tegningsret, herunder til tinglysningsekspeditioner, til administrator eller advokat.

### **§ 14. Administration**

Bestyrelsen vælger en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet professionel ansvarsforsikring, til at administrere foreningen. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer aftale med administrator om opgaver og beføjelser.

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.

### **§ 15. 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.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsrapporten. 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.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor anføre, om revisor finder, at forretningsgangene er 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.

## § 16. 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.

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.

Den årlige ydelse tilligemed á conto indbetaling til varme betales månedsvis forud til administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

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 for sen betaling henvises til § 6.

## § 17. 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.

Til hver ejerlejlighed hører et pulterrum, jf. § 23.

Ethvert medlem er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde og er pligtig til nøje at efterkomme ordensforskrifterne i husordenen, jf. § 22.

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 uændrede.

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte, radio- og tv-antenner, paraboler, flagstænger og lignende.

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.

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.

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. husordenen. 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.

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.

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

## **§ 18. Ejerforeningens vedligeholdelse**

Ejerforeningen 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 og stier og strandareal og alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fælles anlæg i øvrigt.

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

Medlemmet skal give adgang til sin ejerlejlighed, når det er påkrævet af hensyn til udførelse eller eftersyn af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

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.

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 reetableringen, når arbejderne er udført.

## § 19. Medlemmets vedligeholdelse

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, el-ledninger, el-kabler, el-målere, radiatorer med ventiler og 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 brøstninger og gulve på altaner og terrasser.

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

Medlemmet er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt. 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, jfr. nedenfor. 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.

Intet arbejde må påbegyndes før alle tilladelser foreligger og igangsætning er godkendt af bestyrelsen jfr. i øvrigt husordenen.

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.

## § 20. 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.

## § 21. 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.

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

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

## § 22. Ordensregler

Bestyrelsen udarbejder en husorden indeholdende bl.a. regler om husdyr, renovering, indflytning og fraflytning m.v., som medlemmet har pligt til at følge.

Medlemmet har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden foreningens samtykke.

Medlemmet skal dog oplyse egen kontaktinformation til bestyrelsen og administrator.

Når en ejerlejlighed er udlejet, og lejer krænker sine forpligtelser, har foreningen samme beføjelser over for lejeren, som medlemmet har over for lejeren 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 lejeren, eventuelt sideløbende med medlemmet. I lejekontrakten skal lejer gøres opmærksom på denne bestemmelse.

## § 23. Pulterrum og parkering

Til hver lejlighed hører et pulterrum. Det pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang, denne 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.

Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede personbiler. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne og lignende. Bestyrelsen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladserne.

Der henvises i øvrigt til husordenen.

## § 24. Misligholdelse

Generalforsamlingen kan, efter indstilling fra bestyrelsen, beslutte, at et medlem skal fraflytte sin lejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned, hvis medlemmet har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for foreningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance over for foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen har pålagt medlemmet, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejere. Medlemmet er dog berettiget til at disponere over lejligheden ved at udleje den til anden side, som dog ikke må være familie, pårørende eller ansatte i medlemmets eventuelle virksomhed og ej heller nogen, som må antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som, hvis godkendelse ikke kan ske, er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår. Medlemmet er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af en retssag.

## § 25. 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.

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.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digitale kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anses som fremkommet til medlemmet. Dokumenter 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.

Bestyrelsen og administrator kan fortsat give meddelelser m.v. ved post eller ved omdeling ved ejendommens ansatte.

## § 26. Sikkerhedsstillelse

Efter vedtagelsen af disse vedtægter udsteder køberen af en ejerlejlighed, der hidtil har været usolgt (restlejlighed), 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.

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, tillægslån (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.

En auktionkøber 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 medlemmet.

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

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

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

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

## **§ 27. Påtaleret**

Påtaleberettiget er ejerforeningen Skodsborgparken I ved dennes bestyrelse, de enkelte ejerlejligheder og samtlige prioritetshavere ifølge de lån, som fremgår af det først tinglyste skøde vedrørende de respektive ejerlejligheder, dog kun så længe prioritetshaverne har pant i nogen ejerlejlighed ifølge et eller flere af de ovennævnte lån.

## **§ 28. 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 ophøre.

*Tinglyst den 11.9.2018, jf. udklip fra Tinglysning.dk nedenfor.*

# Aktuelt tinglyst dokument



---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 11.09.2018-1010107726

---

**Servitut:**

Dokumenttype: Vedtægter

---

**Senest påtegnet:**

11.09.2018 08:30:01