

Vedtægter for Ejerforeningen Søllerød Park

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. Enhver ejerlejlighedsejer i ejendommen Søllerød Park er pligtig at være medlem af foreningen. Medlemsskabet skal stedse følge ejendomsretten til en ejerlejlighed.

Stk. 3. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 4. Medlemmerne er forpligtet til at respektere og overholde den af bestyrelsen udfærdigede husorden.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, indkaldes der til ny generalforsamling med minimum 8 dages varsel og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år med mulighed for medlemmernes kommentarer eller spørgsmål.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forslag, jf. § 4.
- 5) Forelæggelse af budget til godkendelse for indeværende og efterfølgende år.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt - her kan ikke stilles nye forslag til afstemning.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på den ordinære generalforsamling skal være foreningens administrator i hænde senest den 15. marts. Sådanne forslag samt de forslag som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag til allerede stillede forslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 7 dages varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag til allerede stillede forslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Dersom ejerforeningen besidder en eller flere lejligheder, kan de dertil hørende stemmer ikke bringes i anvendelse.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formand og suppleanter vælges for et år ad gangen. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, dog således at halvdelen afgår hvert år. Adgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder den med flest stemmer valgte suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen samt administrator, eller af administrator og 3 medlemmer af bestyrelsen

§ 11. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt

10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over opsparingen.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 12. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller reg. revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 13. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 14. Vedligeholdelse

Ejerforeningen er forpligtet til overfor medlemmerne at opstille budget for hvert års løbende fællesudgifter. Budgettet skal indeholde udgifter til fornyelser, genopretning og vedligeholdelse.

Stk. 2. Vedligeholdelse af de enkelte lejligheder påhviler ejeren. Ejeren vedligeholder og fornyer gulvbelægninger, gulvbrædder, fliser, lofter, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske og vandhaner. Ejerforeningen varetager dog vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer således:

- Vandinstallationer frem til stopventil ("Ballofix") eller frem til, men ikke inkl. taphane ved brugssted.
- Afløbsinstallationer nedstrøms fra vandlås.
- Gasforsyning frem til gasstophane i lejlighed.
- Elinstallation frem til elmåler i lejlighed.

- Hele centralvarmeanlægget, herunder radiatorer, radiatorventiler og varmemålere. Eventuelt gulvvarmeanlæg vedligeholdes og fornyes af ejeren.

Ejeren skal hurtigst udbedre enhver fejl ved de i lejligheden værende installationer. Ejeren er pligtig at refundere udgiften til vandspild, som måtte opstå fra utætte haner og cisterner, som ejeren har undladt at lade udbedre eller give meddelelse om.

Stk. 3. Forandringer eller indgreb i bygningernes eller de enkelte lejligheders rørsystem, dvs. installationer til forsyning af el, gas, varme, varmt og koldt vand, til bortledning af spildevand samt indgreb i antenneinstallationer, må kun udføres af autoriserede installatører eller af andre af Ejerforeningen udpegede personer, og ikke uden Ejerforeningens skriftlige samtykke i hvert enkelt tilfælde.

Rørsystemet er ved ejendommens opførelse udført således, at det i hovedsagen er tilgængeligt, og Ejerforeningens vedligeholdelsespligt forudsætter, at rørsystemet fortsat er tilgængeligt i samme omfang som oprindeligt. I det omfang, beboere måtte have udført individuelle ændringer i lejlighederne, således at rørsystemet ikke længere er tilgængeligt, må risikoen herfor påhvile beboerne med den virkning, at de selv må betale de som følge af en eventuel indbygning forårsagende ekstra udgifter til reparation og retablering.

Ejere, der for egen regning ønsker udført lovlige ændringer i lejlighedens VVS-installationer på lejlighedens side af lokale afspærringsventiler (som forud skal monteres af ejerforeningens VVS-firma, hvis de ikke forefindes), kan hertil benytte et autoriseret VVS-firma efter eget valg.

Ved udskiftning eller ændringer af køkken og bad skal ejendomskontoret underrettes i god tid inden med henblik på, at Ejerforeningen kan overveje at udskifte stigrør, faldstammer og andre installationer, som Ejerforeningen har vedligeholdelsen af. Hvis Ejerforeningen vælger at foretage udskiftning, sker det uden udgift for ejeren. Ejerforeningen erstatter ikke udgifter til genopsætning af rørkasser, skabe og lignende eller maler- og flisearbejder, som alligevel skulle være udført af ejeren. Ny rørføring kan være i plast.

Stk. 4. Foreningen er forpligtet til inden for de rammer, budgettet efter foranstående rummer, at sørge for, at ejendommen og parkanlægget holdes i god og forsvarlig vedligeholdelsestilstand. Foreningen er forpligtet til at håndhæve og medlemmerne til at respektere, at parkanlægget ikke væsentlig ændres, at alle bygningers udvendige udseende ikke ændres, at der ikke foretages tilbygninger, og at farver på facader, gelændere, vinduesrammer og udvendige døre bibeholdes i overensstemmelse med de nuværende, medmindre Ejendomsaktieselskabet Søllerød Park meddeler samtykke til andet.

Stk. 5. Nærværende bestemmelse kan af Ejendomsaktieselskabet Søllerød Park begæres tinglyst som servitut på ejendommen med nævnte ejendomsaktieselskab som påtaleberettiget.

§ 15. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse orientere Ejerforeningens administration om at lejligheden er udlejet. Orienteringen skal indeholde navn/e på lejer/e samt lejemålets varighed.

Stk. 2. Det er medlemmets forpligtelse at orientere lejer/e om de regler og bestemmelser jævnfør vedtægter, husorden og plejeplan, som man som beboer i Søllerød Park skal respektere.

§ 16 Sanktioner

Bestyrelsen kan i tilfælde af overtrædelse af foreningens vedtægter eller den af ejerforeningen udstedte husorden, såfremt overtrædelsen er grov eller er gentaget efter påtale, pålægge den pågældende ejerlejlighedsindehaver bøder. Hver bøde må ikke overstige 3.860 kroner målt efter Danmarks Statistiks forbrugerindeks i 2013.

Stk. 2 I særlige tilfælde af grov og gentagen overtrædelse af vedtægterne eller husordenen kan bestyrelsen ved dom forlange den pågældende ejerlejlighed solgt, eventuelt ved tvangsauktion.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 14, stk. 5.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

ooooOOoooo

Således vedtaget på E/F Søllerød Parks ordinære generalforsamling den 28. april 2015.