

Vedtægter for Ejerforeningen Søllerød Park

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Søllerød Park og dens hjemsted er Rudersdal kommune.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse. Ejes en ejerlejlighed af flere, hæfter disse indbyrdes direkte og solidarisk overfor ejerforeningen.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 3.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af dele af kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.

2) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal, indkalder bestyrelsen inden 8 uger til ekstraordinær generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7. Vetoret

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtigelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. Generalklausul

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forslag efter § 10.
- 5) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.

7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen og eventuelle suppleanter.

8) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Som en del af forslaget, skal forslagsstiller oplyse om motivation for at stille forslaget samt økonomi og konsekvenser ved gennemførelse af forslaget, så generalforsamlingen på et fuldt oplyst grundlag kan træffe beslutning herom.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen eller foreningens administrator i hænde senest 1. marts. Forslag inkl. nødvendige bilag m.v. bør gøres tilgængelige for ejerne samtidig med indkaldelsen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

1) Bestyrelsen finder anledning dertil.

2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.

3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

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

Stk. 3. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske senest 8 uger efter modtagelse af begæring i henhold til § 11, stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag. Indkaldelse i henhold til § 11, stk. 1, nr. 3 skal indeholde referat af den tidligere afholdte generalforsamling.

Stk. 5. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 6. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen kan beslutte, at en ekstraordinære generalforsamling til opfyldelse af § 5 ikke afholdes som en fysisk generalforsamling. Det gælder dog kun 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. I stedet kan

afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende 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 med mindst 1 uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til medlemmerne senest 1 uge efter afstemningens afslutning.

§ 11 a. Elektronisk generalforsamling

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Såfremt det ikke er muligt at gennemføre en generalforsamling med fysisk fremmøde som følge af offentlig regulering eller force majeure lignende tilstande, kan bestyrelsen beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 6. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 7. Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8. I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
- 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren eller en fysisk person, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt.

Stk. 3. En person kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Dette gælder også medlemmer af bestyrelsen. En ejer, der ejer flere ejerlejligheder, kan give fuldmagt for samtlige sine ejerlejligheder til én anden ejer i henhold til 1. pkt.

Stk. 4. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt.

Stk. 5. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

Stk. 6. Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af 4 bestyrelsesmedlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges ét bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald. Fratræder et bestyrelsesmedlem i en valgperiode, indtræder suppleanten indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed 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, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3 efter indkaldelse af suppleant, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling til suppleringsvalg. Dette gælder dog ikke, såfremt ordinær generalforsamling skal afholdes inden 3 måneder. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk. 7. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

§ 15. Bestyrelsens møder

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af ejerforeningen.

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

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring) samt anmelde skader til forsikringssselskabet, hvis skaden er dækningsberettiget, uanset hvor skaden er sket.
- 5) Renholdelse samt snerydning og glatførebekæmpelse af fælles arealer.
- 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved mediation.

9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger, herunder grundejerforeninger eller lignende.

Stk. 3. Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af foreningens daglige drift.

Stk. 4. Bestyrelsen pålægges inden antagelse af administrator eller rådgivere inden for juridisk, økonomisk eller byggeteknisk art samt landskabs- og træpleje at sikre sig, at de pågældende har rådgiveransvarsforsikring og nødvendige kompetencer svarende til opgavens omfang. Kontrakt om sådan ydelse skal være skriftlig og indeholde samtlige oplysninger om klientens ydelsers art, økonomisk størrelse, tidsmæssig periode, afleveringstidspunkt samt kopi af betalt ansvarsforsikringspolice.

Stk. 5. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 6. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 16 a. Bidrag til fællesudgifter

Bidrag til fællesudgifter forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Stk. 2. Bidragets størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår, der viser foreningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. Dog undtaget udgiftsposter, der fordeles på baggrund af de enkelte ejeres forbrug.

Stk. 3. Såfremt en ejer foretager ændringer i sin ejerlejlighed, som medfører en forøgelse af foreningens udgifter, påhviler det ejeren af den pågældende ejerlejlighed at betale merudgiften overfor ejerforeningen.

Stk. 4. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling af pligtige pengeydelse, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens regler.

§ 16 b. Forbrugsregnskab m.v.

Udgifter til varme fordeles efter individuelle forbrugsmålere.

Stk. 2. Alle øvrige udgifter til ejendommens opvarmning, herunder fællesrummenes, og forsyning med varmt vand, ejendommens vand, gas- og elforbrug, alt for så vidt betaling ikke sker på grundlag af særskilte målere for hver enkelt ejerlejlighed, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlægget og driften heraf, pålignes samtlige medlemmer forholdsmæssigt på grundlag af ejerlejlighedernes fordelingstal.

Stk. 3. Aconto indbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos medlemmerne samtidig med opkrævning af bidrag til fællesudgifter.

Stk. 4. Aconto bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen efter hvert regnskabsår.

§ 17. Kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser m.v., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, 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.

§ 18. Administration

Ejendommens daglige drift varetages af en administrator, der vælges af bestyrelsen.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og to andre medlemmer af bestyrelsen eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen kan overdrage tegningsret til administrator eller advokat, herunder til tinglysningsekspeditioner.

§ 20. Revision

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

Stk. 2. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 3. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

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

Stk. 3. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Stk. 4. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet har været fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 21a. Benyttelse

Medlemmer og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler, der fremgår af ejendommens husorden.

§ 22. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Dette gælder tillige ved overtrædelse af ejerforeningens vedtægter eller husorden, såfremt overtrædelsen er grov eller gentaget efter påtale.

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

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

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

§ 23. Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Dette gælder tillige ved overtrædelse af ejerforeningens vedtægter eller husorden, såfremt overtrædelsen er grov eller gentaget efter påtale.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæve lejemålet.

§ 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til varmemeforbrug, de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil stopventil (ballofix) eller forbrugsmåler i de enkelte ejerlejligheder, jf. § 27 og § 27 a, stk. 5, samt desuden centralvarmeanlægget, herunder vedligeholdelse af radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere og eventuelle vandmålere inde i ejerlejlighederne.

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens klimaskærm, herunder skrå ovenlysvinduer og de runde badeværelsesvinduer, men ikke hoveddøre, franske altandøre, terrassedøre, sorte træfacader og rækværket udenfor altandørene, der er omfattet af ejerens vedligeholdelsespligt i § 27.

Stk. 2. Skal ejerforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed, er ejeren forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres. Har ejeren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og

rør eller nedsænkede lofter, skal ejeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for retableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 3. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

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

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret fx kælderrum, indgangspartier og terrassehaver.

Pligten omfatter maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, fejlstrømsafbrydere og andre elektriske installationer, samt tillige toiletter, vaske, vandhaner, vandinstallationer frem til stopventil (ballofix) eller frem til, men ikke inkl. taphane ved brugssted, gasforsyning frem til gasstophane i lejlighed, og el-installation frem til el-måler i lejlighed, afløbsinstallation nedstrøms fra vandlås, eventuelt gulvvarmeanlæg samt alle inddækninger af rør og andre fællesinstallationer, der går gennem væg mellem to lejligheder eller etageadskillelse.

Ved inddækning skal forstås konstruktioner, der i form af fx nedsænkede lofter, køkkenelementer eller rørkasser skjuler installationer som fx faldstammer, gulv afløb, forsynings- og spildevandsrør til vand og el-installationer.

Rørsystemet er ved ejendommens opførelse udført, så det i hovedsagen er tilgængeligt. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt forudsætter, at rørsystemet fortsat er tilgængeligt i samme omfang som oprindeligt. I det omfang beboere måtte have udført individuelle ændringer i lejlighederne, så rørsystemet ikke længere er tilgængeligt, skal de nævnte installationer for ejerens regning kunne gøres frit tilgængelig uden omkostninger for ejerforeningen fx i tilfælde, hvor det er påkrævet at vedligeholde eller udskifte disse installationer.

Stk. 2. Derudover påhviler det ejeren at ren-, vedligeholde og forny døre mod fællesarealer, herunder hoveddøren, franske altandøre, terrassedøre, vinduer og ruder samt sorte træ-facader, grå skiferplader og balustre på franske altaner.

Maling skal ske efter Ejerforeningens anvisning. Maling og pensler kan afhentes på inspektørkontoret til udførelse af arbejdet.

Stk. 3. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer indvendigt. Al vinduespudsning af ejerens vinduer påhviler ejeren. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte og antenner.

Stk. 4. Ejeren skal foretage snerydning og glatførebekæmpelse på altangangen ud for den enkelte lejlighed.

Stk. 5. Ejeren skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende myndighedskrav.

Stk. 6. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 7. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 8. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 27 a. Ejernes moderniseringer

En ejer er berettiget til at foretage forandringer inde i sin ejerlejlighed, der ikke medfører forandringer af fælles bestanddele, jf. dog stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, Alment teknisk fælleseje, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringen skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen kan kræve, at ejeren bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Såfremt foreningen må afholde omkostninger til undersøgelse og kontrol af ejerens foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af ejeren.

Stk. 3. Ved udskiftning eller ændringer af køkken og bad kan bestyrelsen overveje at udskifte stigestreng, faldstammer og andre installationer, som Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten af. Hvis bestyrelsen 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.

Stk. 4. Forandringer eller indgreb i bygningernes eller de enkelte lejligheders rørsystem, dvs. installationer til forsyning af el, varme, varmt og koldt vand, til bortledning af spildevand samt indgreb i antenneinstallationer, må kun udføres af autoriserede installatører eller af andre af bestyrelsen udpegede personer, og ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 5. Ejere, der foretager ændringer på eksisterende rørføringer, overtager vedligeholdelsespligten af disse rørføringer.

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Ejere i omkringliggende lejligheder er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt, for at udføre forandringen, jf. dog § 29, stk. 3 og 6.

Stk. 8. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 9. En ejers ret til at foretage forandringer inde i sin ejerlejlighed, jf. stk. 1-4, giver ikke ret til at foretage forandringer af fælles bestanddele. Forandringer af fælles bestanddele må ikke foretages uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 27 b. Vedligeholdelses- og fornyelsesanvisning

Ejerforeningen er forpligtet til at håndhæve og medlemmerne til at respektere, at parkanlægget ikke væsentligt 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.

Stk. 2. Ved renovering og udskiftning af døre og vinduer er ejeren inden igangsætning forpligtet til at indhente tilladelse fra bestyrelsen om det påtænkte projekt, så § 27b, stk. 1 respekteres.

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade. Det fritager ikke ejeren for ansvar, hvis foreningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge en ejer at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger for skader, som ejeren er ansvarlig for.

Stk. 2. Ejerforeningen hæfter ikke for kosmetiske forskelle mellem skadede og ubeskadigede fliser, klinker, glas og sanitet, der måtte opstå ved udbedring af skader i lejlighederne.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 2 uger, såfremt der er tale om iværksættelse af arbejder i lejligheden, hvorefter ejeren skal give adgang kontinuerligt indtil arbejdet er færdigt. Såfremt der er tale om besigtigelse eller lignende, hvor ejerforeningen kun har brug for adgang i kort tid og som ikke er til væsentlig ulempe for ejeren, kan ejerforeningen kræve adgang med et passende kortere varsel.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Den adgangskrævende ejer skal give et skriftligt varsel på 2 uger. Der skal ske fuldstændig reetablering af lejligheden, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de andre lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse.

Stk. 3. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af moderniseringer i sin lejlighed, som ikke påfører den adgangsgivende ejer væsentlige ulemper. Den adgangskrævende ejer skal give et skriftligt varsel på 6 uger. Der skal ske fuldstændig reetablering. Vurderer den adgangsgivende ejer, at de ønskede følgearbejder vil medføre væsentlige ulemper, kan vedkommende gøre indsigelse mod adgangsvarslingen inden 3 uger efter varslings fremkomst. Fremkommer den adgangsgivende ejer med indsigelse mod adgangsvarslingen, skal følgearbejdet udskydes, indtil der er opnået enighed mellem parterne, eller det er fastslået at indsigelsen

var uberettiget. Bestyrelsen og den adgangsgivende ejer kan kræve, at den adgangskrævende ejer bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Såfremt foreningen eller den adgangsgivende ejer må afholde omkostninger til undersøgelse og kontrol af den adgangskrævende ejers foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af den adgangskrævende ejer.

Stk. 4. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 5. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 6. Vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som ejerforeningen skal udføre i henhold til § 26 eller en ejer skal udføre i henhold til § 27a, må ikke medføre forandringer i den pågældende ejers eller nabos lejlighed, medmindre forandringen er nødvendig for fagligt korrekt udførelse og ikke er til brugsmæssig gene for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 7. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 eller 3 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, hvor retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kan den berørte ejer kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2. Ejeren er forpligtet til at udlevere ejerforeningens husorden til lejeren samtidig med indgåelse af lejekontrakt, samt sørge for at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler og bestemmelser, som beboere i Søllerød Part skal respektere.

Stk. 3. Ejerforeningen har truffet beslutning om at forbyde korttidsudlejning. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. På trods af forbud mod korttidsudlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår.

§ 30 a. Kæledyr

Det er tilladt at holde kæledyr så som hund, kat, stuefugle, akvariefisk, kaniner, marsvin og andre små dyr.

Stk. 2. Der må kun holdes én hund eller én kat pr. lejlighed. Akvariefisk, stuefugle og dyr i bur, så som kanin og hamster må holdes i begrænset omfang.

Stk. 3. Det er ikke tilladt at holde en hund, der er optaget på listen over forbudte hunderacer i hundeloven.

Stk. 4. Det er ikke tilladt at holde slanger, reptiler, edderkopper og mere eksotiske dyrearter.

Stk. 5. Bestyrelsen kan forlange kæledyret fjernet, hvis det er til gene.

§ 30 b. Kælderrum

Brugsretten til det kælderrum, der hører til en ejerlejlighed første gang denne sælges, tilhører ejerlejligheden.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte at råde over ejernes kælderrum, når det sker i ejerforeningens interesse.

§ 30 c. Parkering

Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede køretøjer indtil 3500 kg. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne og lignende.

Stk. 2. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for brug af parkeringspladserne, herunder betaling m.v.

§ 30 d. Garager

På ejendommens areal er der opført i alt 79 garager. Disse garager indgår i ejendommens fællesareal. Vedligeholdelsen af garagerne er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt i § 26.

Stk. 2. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for brug af garagerne, herunder venteliste, betaling m.v.

Stk. 3. Brugsret til garagerne tilkommer kun ejere af en af ejendommens beboelsesejerlejligheder.

Stk. 4. Panteretten i henhold til § 31 i brugernes beboelsesejerlejlighed tjener også som sikkerhed for ejerforeningens krav vedrørende en garage.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 5, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed som 1. prioritet for et beløb stort kr. 50.000 – skriver kroner femtitusinde 00/100.

Stk. 2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder og servitutter, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Stk. 3. Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

Stk. 4. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantestiftelsen. Hvis der er tinglyst ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning, skal dette ejerpantebrev aflyses, så de pantstiftende vedtægter samtidig opnår 1. prioritet.

Stk. 5. Auktionskøber har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på tvangsauktion.