

Vedtægter for Ejerforeningen Geelskovparken

Vedtægter for Ejerforeningen Geelskovparken, matr. nr. 5-æ af Søllerød by og sogn

§ 1. Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Geelskovparken".

Foreningens hjemsted er Rudersdal kommune.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 5-æ af Søllerød by og sogn, beliggende Geelskovparken nr. 2 til 6 og 10 til 54, at varetage medlemmernes fælles interesser over for trediemand, at regulere forholdet mellem medlemmerne, herunder drage omsorg for god ro og ordens opretholdelse i ejendommen, at sørge for at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig, og at ejendommen er tilbørligt forsikret og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggender vedrørende ejendommen.

§ 2. Medlemmerne.

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens lejlighedsejere og kun disse.

Medlemskabet indtræder ved overtagelse af en ejerlejlighed og ophører ved en ny ejers overtagelse af lejligheden. Den til enhver tid værende ejer af en lejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid. Meddelelse om en lejligheds overgang til en ny ejer skal anmeldes til foreningens administrator senest 3 uger efter aftalen om overdragelse eller efter overgang på anden måde.

Det indtrædende medlem får ved sin indtræden anpartsvis andel i foreningens eventuelle formue og grundfond efter fordelingstal.

Det udtrædende medlem har ikke krav på andel i foreningens formue.

§ 3. Fordelingstal.

Rettigheder og forpligtelser er fordelt mellem medlemmerne i overensstemmelse med lejlighedernes fordelingstal.

§ 4. Depotrum.

Til hver ejerlejlighed hører et depotrum med samme nr. som ejerlejlighedsnummeret.

§ 5.

Indehaverne af lejlighederne nr. 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 28-30, 37-39, 46-48, 55-57, 64-66, 70-72, 76-78, 82-84, 91-93, 100-102, 109-111, 115-117, 121-123, 127-129, 136-138, 145-147, 154-156, 160-162, 166-168, 172-174, 181-183, 190-192 har hver enebrugsret til en terrassehave beliggende på fællesareal i umiddelbar tilknytning til de respektive lejligheder og af dimensioner ca. 6,90 m (svarende til afstanden mellem lejlighedsskel) gange ca. 4,70 m (målt fra facade).

§ 6. Medlemmernes bidrag.

Til dækning af ejendommens fælles udgifter indbetaler medlemmerne til foreningen et periodisk bidrag i forhold til de tinglyste fordelingstal.

Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hvert år, jfr. § 15, udarbejdet budget over foreningens forventede udgifter. I tilfælde af store uforudsete, uopsættelige udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Det ordinære bidrag erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens bestemmelse.

Medfører arbejder udført af en ejer i hans lejlighed forøgelse af fællesudgifterne til skatter, afgifter, forsikring, håndværkerudgifter o.l., påhviler det den pågældende at betale merudgiften herved.

Foreningens kontante midler skal - bortset fra en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig i forbindelse med den daglige drift - være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

§ 7. Medlemmernes hæftelse.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt, men - i det omfang, det efter dansk rets regler er muligt - pro rata i forhold til lejlighedernes fordelingstal. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som ejerforeningen har påtaget sig, skal rettes mod ejerforeningen, idet denne principalt hæfter for disse forpligtelser, mens de enkelte medlemmer af foreningen kun hæfter subsidiært.

Til sikkerhed for ethvert krav med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få mod ethvert medlem, begæres vedtægterne tinglyst pantstiftende for 45.000,00 kr. i hver lejlighed 1-198.

Ejerforeningens panteret skal have bedst mulig prioritetsstilling og respekterer ikke efterfølgende låneomlægning, ny- eller omprioritering i eller uden for ejerskifte. Ved salg, hvor eksisterende lån bibeholdes, skal panteretten fremover have 1.prioritet. Det påhviler køber at drage omsorg for, at dette sker senest én måned efter overtagelsesdagen.

Medlemmet er berettiget til at aflyse det allerede tinglyste ejerpantebrev med underpant til Ejerforeningen Geelskovparken, når de pantstiftende vedtægter opnår 1. prioritet.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

§ 8. Grundfond.

Siden 1. januar 1977 har lejlighedsejerne indbetalt til en grundfond, hvilket fremgår af regnskabet. Grundfonden dyrtidsreguleres pr. hver 1. januar, første gang den 1. januar 2003 med kr. 11.092 for hver (afrundet hele) talstigning i reguleringsindeks for boligbyggeri fra hvert forudgående oktober kvartal. Den på grundlag af indeksets stigning eller fald indtrådte forøgelse eller nedgang i grundfonden reguleres over de månedlige opkrævninger af ejerforeningsbidrag i de(t) kalenderår, som følger efter hver ovennævnte oktober kvartal.

Reguleringsindeks for boligbyggeri er ifølge Danmarks Statistik fastsat på basis af 1987 = 100.

Ejerforeningen disponerer over og administrerer grundfonden, hvis midler anbringes på konto i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede obligationer, der henlægges i depot i anerkendt pengeinstitut. Renterne overføres til driftsregnskabet.

Grundfonden tjener til sikkerhed for krav, som trediemand måtte få mod ejerforeningen. Grundfondens midler anvendes efter bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutning i forbindelse med nødvendige fornyelser/forbedringer og vedligeholdelse af fælles anlæg samt udgifter i forbindelse med uforudsete hændelser o.lign.

Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved overdragelse af sin ejerlejlighed. Andelen kan ikke gøres til genstand for retsforfølgning fra lejlighedsejerens kreditorers side, og lejlighedsejeren og dennes successorer kan ingensinde kræve den udbetalt, såvel som andelen ikke indgår særskilt i ejerens dødsbo, konkursbo, separations- og skilsmissebo m.v.

I det omfang grundfondens midler anvendes, påhviler det lejlighedsejerne at genoptage indbetaling til grundfonden, dog max kr. 6,- p.a. pr. fordelingstalsenhed, indtil grundfondens pristalsregulerede minimumsbeløb atter er nået. Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling.

§ 9. Elforbrug.

Hver lejlighed er forsynet med selvstændig el-måler. Afregning af den enkelte lejligheds elforbrug sker direkte til forsyningsselskabet, ligesom leveringen af el i øvrigt finder sted på selskabets almindelige betingelser for el-forsyning.

§ 10. Varmeforbrug.

Det påhviler lejlighedsindehaverne i forhold til de respektive lejligheders varmeregning at bidrage til betaling af den samlede varmforsyning. Med hensyn til regulering af varmforsyning til den institution, som er eller vil blive opført på et fra matr.nr. 5-æ Søllerød by og sogn frastykket areal, henvises til deklaration herom, der er tinglyst på matr.nr. 5-æ Søllerød by og sogn.

§ 11. Fælles Faciliteter.

Enhver lejlighedsejer og de personer, der har fast ophold i dennes lejlighed, har almindelig benyttelsesret til parkeringspladser og øvrige fælles faciliteter, herunder sauna, svømmebassin, selskabslokaler og hobbyrum, uanset hvor disse er beliggende i bebyggelsen. Enhver er dog pligtig nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter, herunder evt. turnus- og gebyrbestemmelser med hensyn til benyttelsen, som nedfældes i et ordensreglement.

Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde.

Såfremt en ejer eller bruger overtræder de i husordenen eller reglementer givne bestemmelser om benyttelse af fællesfaciliteter (svømmebad, helseafdeling, selskabslokaler, klublokaler, vaskerum eller lignende), kan bestyrelsen, efter at have givet vedkommende lejlighed til at udtale sig, udelukke ham fra benyttelse af den pågældende facilitet, i grovere tilfælde fra dem alle, dog ikke ud over 2 år. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes for ejerforeningens ordinære generalforsamling, jfr. § 17. Anke af den af bestyrelsen truffede afgørelse har ikke opsættende virkning. En af bestyrelsen i medfør af nærværende bestemmelse truffet afgørelse, udelukker ikke anvendelse af vedtægternes § 13.

Husdyr må holdes i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for beboerne af de øvrige lejligheder. Påtaleretten tilkommer ejerforeningen.

Udleje af ejerlejlighederne eller dele deraf må kun finde sted på tidsbestemte lejemål, maksimalt 2 år, og i øvrigt kun på sådanne vilkår, at den til enhver tid gældende lejelovgivnings evt. bestemmelser om uopsigelighed ikke kan bringes i anvendelse.

Ejerforeningens bestyrelse skal godkende lejekontrakter for at sikre, at lejelovens bestemmelser overholdes.

Bestyrelsen har dog mulighed for at dispensere fra 2 års bestemmelsen i forbindelse med en ejers udlejning til dennes forældre eller børn.

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte lejlighedsejer at foretage ændringer af ejendommens ydre, facade- og gavlparter, tagfladen, sidevægge på altaner, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares uændrede.

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte og lysreklamer, radio- og TV-antenner, flagstænger o.lign.

For såvidt angår altanernes udstyr og benyttelse gælder følgende regler: Der må ikke indenfor, udenfor, på eller over altanbrystningens glasparti opsættes markisestof, fletværk, trådafskærmning eller lign. Altankasser må anbringes bag altanbrystningen, men ikke højere end denne. Tøjtørring og opmagasinering af altanmøbler el.lign. må finde sted under brystningshøjde. Hvis hensynet til sikkerheden for en ejers mindreårige barn eller børn gør en forhøjelse af altanbrystningen påkrævet, kan bestyrelsen dispensere fra ovenstående bestemmelse det fornødne antal år på betingelse af, at nævnte sikring udføres håndværksmæssigt sobert, samt at overbygningen holdes i samme farve som glaspartiets indramning. Der må ikke anvendes lysstofrør til udendørs belysning. Eventuelle varmelegemer må ophænges skjult mellem altandækkets ribber. For såvidt angår terrassehaver gælder tilsvarende bestemmelser som for altaner vedrørende tøjtørring, opmagasinering, afskærmning, opdeling, belysning, varmelegemer m

Uanset ovenstående bestemmelser, gives der medlemmerne ret til selv at foretage maling af altanlofter - kun altanlofter - med skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Det vil være et krav, at maling sker med en silikatmaling i farven NCS S 1002-B, som er den internationale farvekode på den eneste tilladte farve. Fremtidig vedligeholdelse påhviler herefter ejeren af den pågældende lejlighed, uanset hvornår malerarbejdet er udført.

I øvrigt gælder følgende særlige bestemmelser:

Den eksisterende bøgeplantning må ikke beskadiges eller ændres.

Der må ikke plantes vækster, der ved størrelse og udbredelse kan blive til gene for naboer og ovenover boende.,

Hegn kan opstilles i havens niveau og må ikke være over 100 cm højt.

Hverken bestyrelsen eller generalforsamlingen (med simpel majoritet) kan

dispensere herfra, idet der til ændring af den omhandlede facade- og havecensur udkræves samme kvalificerede majoritet i generalforsamlingen som til vedtægtsændringer, jfr. § 14.

Ejerforeningens husorden udarbejdes af bestyrelsen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 11.

§ 12. Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltes, rekvireres og betales af foreningen. Denne omfatter alt udvendigt murværk, ydersiden af vinduesrammer og karme, ydersiden af altandøre, hoveddøre, trappeopgange samt alle fælles arealer - bortset fra de terrassearealer, hvortil bestemte lejlighedsindehavere har enebrugsret - og fælles anlæg i øvrigt, herunder vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparation, jvf. Ejerslejlighedslovens § 5 stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, låse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler; vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge. Vedligeholdelse af terrassehaver, hvortil bestemte lejlighedsindehavere har enebrugsret, påhviler de respektive lejlighedsindehavere, idet dog den eksisterende bølgeplantning vedligeholdes og klippes ved ejerforeningens foranstaltning.

Medlemmet er ansvarlig for skader, der skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattende af medlemmets vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på et andet medlems ejerlejlighed, er det et anliggende mellem de 2 medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. stk. 5. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis ejerforenings ejendomsforsikring dækker skaden

helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 13. Misligholdelse.

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen ved generalforsamlingsbeslutning pålægge ham at fraflytte ejerlejligheden med passende varsel. Såfremt ejeren eventuelt lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af ejeren selv.

§ 14. Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Til beslutning om ændringer i den i § 11 omhandlede facade- og havecensur eller om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny

generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyn til hvor mange, der har givet møde.

§ 15.

Hvert år afholdes inden udgangen af marts måned ordinær generalforsamling med mindst følgende dagsorden:

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for grundfonden med påtegning af revisor.

Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Valg af medlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen.

Valg af revisor, jfr. § 23.

Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et opgivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 16.

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

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

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

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes senest 1 måned efter, at krav herom er fremsat og indkaldes med mindst 14 dages varsel.

§ 17.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et

emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. januar.

§ 18.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

§ 19.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for en 2-årig periode. 3 bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år, 2 i lige år. Genvælg kan finde sted.

Suppleanterne vælges for en 2-årig periode. Der vælges 2 suppleanter, 1 i lige år og 1 i ulige år. Genvælg kan finde sted.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer skulle komme under 5 ved fraflytning eller lignende varigt forfald indtræder de(n) valgte suppleant(er) i resten af valgperioden.

De valgte suppleanter indtræder i den rækkefølge, hvori de er valgt.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 20.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således omsorg for ejendommens varme- og elforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer, ligesom den fordeler udgifterne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen kan

ansætte fornøden medhjælp til udøvelsen af ovenstående funktioner, herunder evt. vicevært.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab.

§ 21.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

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

§ 22. Administration.

Bestyrelsen skal ansætte en ejendomsadministrator, der har tegnet ansvarsforsikring til at administrere ejerforeningen.

Bestyrelsen kan til enhver tid opsig ejendomsadministrator efter lovens varsel.

§ 23. Revisor.

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

Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

§ 24. Regnskab.

Foreningens regnskab løber fra den 1. januar til den 31. december.

§ 25.

Nærværende vedtægter er lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5-æ af Søllerød by og sogn. Med hensyn til byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen. Nærværende vedtægter respekterer yderligere

lån af almindelig og særlig realkredit i henhold til lov nr. 281 af 10/6 1970 samt lån af sparekassamidler og forsikringsmidler til forhøjet rente og med kaution. Påtaleretten tilkommer "Ejerforeningen Geelskovparken", de enkelte lejlighedsejere og samtlige prioritetshavere ifølge de lån, som fremgår af det først tinglyste skøde vedrørende de respektive ejerlejligheder, dog kun så længe de pågældende prioritetshavere har pant i nogen ejerlejlighed ifølge et eller flere af de ovennævnte lån.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling forår 2015 og tinglyst 10.6.2015.