GALST

Disse vedtægter er endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14. februar 2024 og er underskrevet digitalt af formanden, dirigenten og referenten ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

SÆRVEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN VEJLESØPARKEN MATR.NR. 1DY

Afdelingen for fast ejendom og byggeri
Kristian Dreyer, advokat (H), partner
J.nr. 171882

GALST Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00

www.galst.dk
www.alliottglobal.com

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

GALST

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB, OG VÆRNETING	3
2	GENERALFORSAMLING	4
3	SIMPELT FLERTAL	4
4	2/3-FLERTAL	5
5	SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL	6
6	VETORET	6
7	GENERALKLAUSUL	6
8	ORDINÆR GENERALFORSAMLING	6
9	FORSLAG	7
10	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	8
11	ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT	8
12	DIRIGENT OG REFERAT	9
13	BESTYRELSEN	9
14	BESTYRELSENS MØDER	10
15	BESTYRELSENS PLIGTER	11
16	KOMMUNIKATION MED EJERNE	12
17	ADMINISTRATION	12
18	TEGNINGSRET	12
19	REVISION	13
20	ÅRSREGNSKAB, BUDGET OG BIDRAG	13
21	BOD	14
22	EKSKLUSION	15
23	OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER	15
24	KAPITALFORHOLD	16
25	EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT	16
26	EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLIGT	17
27	SKADE PÅ EJENDOMMEN	19
28	ADGANG OG RETABLERING	19
29	BENYTTELSE	20
30	UDLEJNING	21
31	SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.	21
32	FREMTIDIG BEBYGGELSE	22
33	FACILITETER	23
34	TINGLYSNING	23

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB, OG VÆRNETING

1.1 Denne særvedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen, og er vedtaget som en fuldstændig særvedtægt til erstatning for normalvedtægten.

1.2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere matr.nr. 1dy, Geelskov, Holte, opdelt i ejerlejligheder nr. nr. 1-160 og nr. 476-477, i den udstrækning det ikke administreres af Grundejerforeningen Vejlesøparken, som ejerforeningen er pligtmæssigt medlem af.

1.3 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Vejlesøparken matr.nr. 1dy, og ejerforeningen er hjemhørende i Rudersdal kommune.

1.4 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. Ejerskifte skal meddeles bestyrelsen eller administrator hurtigst muligt, efter at handlen er indgået, dog senest 14 dage før dispositionsdagen.

1.5 For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (så 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. Ved ejerskifte hæfter det indtrædende medlem også over for ejerforeningen for restancer og andre forfaldne beløb forud for overtagelsesdagen opkrævet over for udtrædende ejer, så ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer. Dette gælder ethvert pengekrav, herunder erstatningskrav. Det udtrådte medlems hæftelse bevares, indtil ejerforeningen er fuldt ud fyldestgjort, så det udtrædende og indtrædende medlem er solidarisk hæftende over for ejerforeningen indtil dette tidspunkt.

1.6 Ejerforeningen eller grundejerforeningen kan opkræve ejer et gebyr for besvarelse af forespørgsel fra formidler eller ejer selv til brug for formidling og salg af en ejerlejlighed (administratorforespørgsel), samt for fremsendelse af sædvanlige dokumenter om ejerforeningen m.v. til formidleren eller ejer, og for udfærdigelse af navneskilte, udlevering af nøgler, notering af ejerskifte, kontrol af sikkerhedsstillelse og lignende ekstraarbejde for bestyrelsen eller administrator ved ejerskifte af en ejerlejlighed. De til enhver tid gældende honorarer, der måtte være aftalt mellem ejerforeningen, grundejerforeningen og administrator, skal respekteres af ejer, og anses i forhold til ejerforeningen for at være pengepligtig ydelse.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

1.7 Grundejerforeningen Vejlesøparken fastsætter regler for vedligeholdelse, fornyelse og forandring af bygningernes ydre fremtræden, og der henvises til grundejerforeningens særvedtægt herom.

1.8 Grundejerforeningen Vejlesøparken fastsætter den for ejerforeningen gældende husorden. Ejerforeningen er forpligtet til at forelægge de husordensbestemmelser som Grundejerforeningen Vejlesøparken har vedtaget på sin generalforsamling til ejerforeningens generalforsamlings godkendelse.

1.9 Ubebyggede arealer, der ikke er givet i særskilt brug, vedligeholdes af Grundejerforeningen Vejlesøparken, hvilket tillige gælder de i disse arealer placerede ledninger til kloak, vand, el m.v. frem til bygningernes fundamenter.

1.10 Ubebyggede arealer, der gives i særskilt brug for en af ejerlejlighederne, skal vedligeholdes af den pågældende bruger.

1.11 Ethvert spørgsmål om forståelse af nærværende særvedtægt og dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse skal, såfremt mindelig ordning ikke kan opnås, afgøres ved de ordinære domstole, idet værneting mellem ejerforeningens medlemmer og foreningen fastlægges til ejerforenings ejendoms hjemting i første instans.

2 GENERALFORSAMLING

2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen skal afvikles som anført i særvedtægterne for Grundejerforeningen Vejlesøparken, hvortil der henvises.

2.2 Generalforsamlingens beslutningskompetence kan være begrænset i forhold til Grundejerforeningen Vejlesøparkens særvedtægter, hvortil henvises.

2.3 Generalforsamlinger kan efter bestyrelsens nærmere beslutning gennemføres både fysisk og digitalt. Fysiske generalforsamlinger skal foretrækkes, og digitale generalforsamlinger anvendes fortrinsvis, hvor forholdene tilsiger det, det være sig eksempelvis som følge af forsamlingsforbud eller andre hindringer.

3 SIMPELT FLERTAL

3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

4 2/3-FLERTAL

4.1 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 6. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- Vedtægtsændringer.
- Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning.
- Sikkerhedsstillelse.
- 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.

4.2 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. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
- Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller 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.
- Salg af større grundarealer eller betydelige fællesbestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges.
- Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

4.3 Beslutninger nævnt ovenfor vil forudsætte endelig accept i grundejerforeningen, hvis det ændrer på bygningernes ydre. Der henvises til grundejerforeningens særvedtægt.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

5 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

5.1 Vedtages et forslag efter afsnit 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, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger til afholdelse inden for 3 måneder. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

6 VETORET

6.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af afsnit 4, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter afsnit 4 nødvendiggør det. Finder et eller flere af medlemmerne, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

7 GENERALKLAUSUL

7.1 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. Finder et eller flere medlemmer, at en generalforsamlingsbeslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

8 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

8.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår, og afvikles sammen med eller i tilknytning til Grundejerforeningen Vejlesøparkens generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- Valg af dirigent og referent.
- Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- Forelæggelse af rullende 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen.
- Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- Forelæggelse af budget og medlemsbidrag og eventuelt indskud til godkendelse inklusive de nødvendige beløb til dækning af den ovenfor anførte rullende 10-årige vedligeholdelsesplan.
- Forslag efter afsnit 9.
- Valg af bestyrelse:
    - Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.
    - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
    - Valg af eventuel suppleant til bestyrelsen.
- Eventuelt.

8.2 Ejerforeningen vælger ikke selv administrator og revisor, idet valget heraf foregår via grundejerforeningen.

8.3 Datoen for den ordinære generalforsamling fastsættes senest 1 måned efter regnskabsårets udløb. Når datoen er fastlagt, bekendtgøres den på Vejlesøparkens hjemmeside og ved opslag i ejendommene.

8.4 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller igennem administrator med mindst 14 dages varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen.

8.5 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

9 FORSLAG

9.1 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

9.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være administrator i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen og være af en sådan karakter, at afstemningstemaet er forståeligt og egnet til behandling på en generalforsamling. Såfremt forslaget kræver finansiering da angivelse af, hvordan finansieringen foreslås gennemført.

9.3 Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen, forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

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

10 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

10.1 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes når:

- Bestyrelsen finder anledning dertil.
- Et medlem ønsker en beslutning indbragt for generalforsamlingen, jf. afsnit 13, stk. 5.
- Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst 25% af ejerne i ejerforeningen efter antal.
- En tidligere generalforsamling har besluttet det, herunder når en beslutnings endelige vedtagelse nødvendiggør opfølgende generalforsamling efter afsnit 5.
- Administrator eller revisor begærer det.
- Grundejerforeningen har besluttet det, eller dens bestyrelse begærer det.

10.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen og eventuelt via administrator med mindst 2 ugers varsel.

10.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

10.4 Et enkeltstående medlem har ikke ret til at fremsætte forslag til optagelse på dagsordenen til en ekstraordinær generalforsamling.

10.5 Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen, forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten i tvivlstilfælde afgør.

11 ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

11.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:

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

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

11.2 Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle eller samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt, der efter sit indhold kan give den befuldmægtigede ret til at stemme efter eget valg eller specificeret således at fuldmagten angiver, hvad den befuldmægtigede skal stemme. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren eller er kapitalejer. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen kan ikke modtage fuldmagter, men bestyrelsesmedlemmerne kan i deres egenskab af ejere modtage fuldmagt under respekt af fuldmagtsbegrænsningsreglen.

11.3 En fuldmagt anses for gyldig, medmindre den forinden er tilbagekaldt, også til brug for beslutninger ved en opfølgende generalforsamling efter afsnit 5 og afsnit 21 om bod og 22 om eksklusion.

11.4 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv kan deltage i generalforsamlingen.

11.5 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 medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

12 DIRIGENT OG REFERAT

12.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen. Afholdes generalforsamling i ejerforeningen samtidig med grundejerforeningens generalforsamling vælges den samme dirigent. Det samme gælder for referenten.

12.2 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Eventuelle indsigelser over for det refererede indhold skal gøres gældende senest 2 uger efter modtagelsen af referatet. Fremsættes ikke sådan indsigelse, anses referatet som værende retvisende og dækkende.

13 BESTYRELSEN

13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Desuden kan vælges 1 suppleant. Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleant kan alene vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller eller samlevere, myndige

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

husstandsmedlemmer samt repræsentanter for ejere, som udgøres af juridiske personer. Der kan alene vælges ét bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

13.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanten afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

13.3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen for vedkommende indtil førstkommende generalforsamling.

13.4 Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

13.5 Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3 efter eventuel indkaldelse af suppleant, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling til suppleringsvalg. Dette gælder dog ikke, hvis ordinær generalforsamling under alle omstændigheder skal afholdes inden 2 måneder.

13.6 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. Grundejerforeningens bestyrelses fastsatte regler skal dog følges.

13.7 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

14 BESTYRELSENS MØDER

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

14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.

14.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Der kan alene træffes beslutninger, der ikke influerer på eller har betydning for Grundejerforeningen Vejlesøparken.

14.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Bestyrelsesmødereferater er interne dokumenter, og offentliggøres i udgangspunktet ikke, men bestyrelsen kan fastsætte regler herfor i sin forretningsorden. Grundejerforeningens

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

bestyrelse har indsigt i alle referater og dokumenter, og bestyrelsens arbejde og processer skal i videst mulige omfang koordineres med grundejerforeningens bestyrelse med henblik på at sikre mest mulig ensretning og transparens.

15 BESTYRELSENS PLIGTER

15.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen, og udfører generalforsamlingens beslutninger, medmindre opgaverne er delegeret til grundejerforeningens bestyrelse.

15.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder i samarbejde med eller i regi af grundejerforeningen:

- Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen sammen med grundejerforeningen.
- Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter sammen med grundejerforeningen.
- Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring).
- Renholdelse af fælles arealer i ejendommen.
- Udarbejdelse eller fornyelse af rullende 10-årig vedligeholdelsesplan.
- Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommenes karakter må anses for påkrævede, herunder sørge for, at ejerforeningens bygninger fremstår velvedligeholdte og i nogenlunde identiske i deres udtryk og stand af hensyn til ønsket om at opretholde et fælles udtryk for hele bebyggelsen under grundejerforeningen, jf. grundejerforeningens særvedtægter.
- Søge konflikter efter husordenen løst ved mediation og eventuelt i samarbejde med grundejerforeningens bestyrelse.
- Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med pligtigt medlemskab af grundejerforeningen.
- Sørge for at de fællesfaciliteter, der udbydes til samtlige medlemmer af grundejerforeningen, opretholdes og stilles til disposition for grundejerforeningen, idet sidstnævnte opretholder indtægterne herved.

15.3 Ejerforeningen benytter samme administrator, der er valg af grundejerforeningen.

15.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

15.5 Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

16 KOMMUNIKATION MED EJERNE

16.1 Kommunikation mellem medlemmerne, bestyrelse og administrator sendes som udgangspunkt med elektronisk post. Al kommunikation mellem grundejerforeningen og ejerne samt mellem grundejerforeningen og ejerforeningernes respektive bestyrelser samt al kommunikation fra og til administrator, og mellem disse, herunder eksempelvis indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske ved digital post eller ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Derudover kan bestyrelsen supplere med fysiske opslag, men den digitale indkaldelse er den, der tillægges retlig betydning.

16.2 Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

16.3 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 og vil modtage post ved fremsendelse af papirudskrift.

16.4 Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos administrator mod betaling af et gebyr.

17 ADMINISTRATION

17.1 Ejerforeningen skal anvende den af grundejerforeningen valgte administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

17.2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

18 TEGNINGSRET

18.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift fra mere end halvdelen af bestyrelsen.

18.2 Bestyrelsen kan meddele sædvanlig administrationsfuldmagt til administrator, der skal være berettiget til at foretage sædvanlige dispositioner for sådanne, herunder foretage betalinger og foretage opkrævninger, meddele påkrav og påbud m.v., samt til at underskrive og påtegne tinglysningsekspeditioner og kære tinglysningsrettens kendelser. På samme måde kan bestyrelsen meddele fuldmagt til en advokat.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

19 REVISION

19.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en godkendt revisor.

19.2 Valg af revisor er fælles for grundejerforeningen og ejerforeningen, idet ejerforeningen forpligter sig til at benytte samme revisor som grundejerforeningen. Revisorvalget sker på grundejerforeningens generalforsamling, hvis der fremsættes ønske om valg af ny revisor, og ellers forudsættes, at revisor ønsker at fortsætte for en yderligere periode.

19.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

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

20 ÅRSREGNSKAB, BUDGET OG BIDRAG

20.1 Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. oktober til 30. september. Ejerforeningen skal af administrative hensyn anvende samme regnskabsår som Grundejerforeningen Vejlesøparken.

20.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance og udarbejdes i forbindelse med grundejerforeningens årsregnskab.

20.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

20.4 Bidrag til fællesudgifter forfalder til betaling den 1. i måneden. 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. Det af generalforsamlingen fastsatte bidrag til fællesudgifter opkræves, indtil generalforsamlingen træffer ny beslutning om bidragets størrelse.

20.5 Såfremt en ejer foretager ændringer i sin ejerlejlighed, som medfører en forøgelse af foreningens udgifter til driften, vedligeholdelse af ejendommen eller øvrige udgifter, påhviler det ejeren og efterfølgende ejere af den pågældende ejerlejlighed at betale merudgiften over for ejerforeningen.

20.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling af pligtige pengeydelser eller overtrædelse af god skik og orden, er foreningen eller grundejerforeningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens til enhver tid gældende sats for påkravsgebyr.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

20.7 Udgifter til varme fordeles efter individuelle forbrugsmålere, hvis der er sådanne installeret. Ejendommens forbrugsregnskab udarbejdes af en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber.

20.8 Acontoindbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos ejerne samtidig med opkrævning af bidrag til fællesudgifter. Acontobidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen efter hvert regnskabsår og justeres løbende ved væsentlige ændringer i forsyningsselskabets priser.

21 BOD

21.1 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, herunder væsentlig overtrædelse af husordenen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

21.2 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.

21.3 Hvis en lejer gør sig skyldig i de i 21.1 og 21.2 nævnte forhold, har det samme virkning, som hvis det var ejeren selv.

21.4 Beslutning om bod efter 21.1 og 21.2 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.

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

21.6 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.

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

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

22 EKSKLUSION

22.1 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, herunder ved væsentlige overtrædelse af husordenen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

22.2 Hvis en lejer gør sig skyldig i de i 22.1 nævnte forhold, har det samme virkning, som hvis det var ejeren selv.

22.3 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 22.1 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 22.1 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.

22.4 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.

22.5 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 22.4, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

22.6 Overholder den ekskluderede ikke fristen i 22.5, 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 positivt afholdte udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

23 OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER

23.1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig for efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for 6 uger. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.

23.2 Ejerforeningens såvel som grundejerforeningens positivt afholdte udgifter i en sag om lejers misligholdelse, kan kræves betalt af ejeren. Udgifterne anses for at være pligtig pengeydelse i forhold til ejerforeningen.

23.3 Bestemmelsen kan også gøres gældende af grundejerforeningen og af dennes generalforsamling.

24 KAPITALFORHOLD

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

24.2 Det kan på grundejerforeningens generalforsamling vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut og efter grundejerforeningens særvedtægts regler.

24.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

24.4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens eller grundejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

25 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

25.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer samt radiatormålere og eventuelle andre forbrugsmålere. Brugsvandsrør i de enkelte ejerlejligheder vedligeholdes af ejerforeningen frem til og med stophanen. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse. Vedligeholdelsesforpligtelsen for afløbsrør i køkkenerne mellem vandlås og faldstammer påhviler ejerforeningen. Membranerne i altanernes og terrassernes vandrette flader vedligeholdes og fornyes af ejerforeningen.

25.2 Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

25.3 Udfører ejerforeningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens og grundejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

26 EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

26.1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret, herunder eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, eventuelle forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, brugsvandsrør fra stophanen, varmeforsyningsrør herunder gulvvarme og gulvvarmerør i ejerlejligheden, gasrør og afløbsrør indtil disses stophane eller forgrening ind i de fælles ledninger, alt i det omfang sådanne forefindes.

26.2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og vinduer indvendigt.

26.3 Ejeren er forpligtet til at foretage forsvarlig vedligeholdelse af terrasser og altaner, der efter deres placering er i særskilt brug for den pågældende ejerlejlighed. Vedligeholdelses- og fornyelsespligten omfatter også belægninger på altaner og terrassers vandrette flader.

26.4 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Dette gælder tillige rillefræsning i bærende konstruktioner, ændring af vægge til teknikområder samt adgang til lukkehaner i teknikskakter. Forbrugsmålere må ikke fjernes, men skal retableres efter endt ombygning. Bestyrelsen kan betinge sin godkendelse af ejerens sikkerhedsstillelse over for ejerforeningen til sikkerhed for retablering og andre sådanne rimelige betingelser. I alle tilfælde skal sådanne ydre ændringer godkendes af Grundejerforeningen Vejlesøparken.

26.5 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen i ejerforeningen eller grundejerforeningen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist på mellem 2 og 4 uger efter bestyrelsens nærmere beslutning. 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, skride til pålæggelse af bod og om nødvendigt eksklusion.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

26.6 Ejeren skal udbedre følgeskader i ejendommen, der skyldes forhold omfattet af ejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader, herunder følgeskader forårsaget af installationer og øvrige byggearbejder, som denne eller tidligere ejere af den pågældende ejerlejlighed har foretaget, herunder også skjulte forhold, hvorfor en sælger altid ved salg til ny ejer skal oplyse om sådanne udførte arbejder.

26.7 Enhver ombygning af ejerlejlighederne til hvis udførelse der kræves byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, skal forudgående godkendes af bestyrelsen og koordineres med ejendomskontoret. Ligesom sådant arbejde skal udføres af faguddannede håndværkere. Som betingelse for at bestyrelsen i ejerforeningen meddeler fuldmagt til behandling af byggeansøgning, kan bestyrelsen kræve, at ejeren etablerer sikkerhed for udbedring af skader på fællesejendommen, alternativt at ejeren tegner all-risk-forsikring.

26.8 Ejeren er objektivt ansvarlig over for ejerforeningen og øvrige ejere for skader og følgeskader, herunder hændelige, der måtte opstå på fælles bygningsbestanddele eller øvrige ejerlejligheder som følge af ændring af bærende konstruktioner, herunder eksempelvis sætningsskader der måtte opstå, desuagtet at statisk projekt er fagmæssigt korrekt projekteret og fulgt, og desuagtet at udførende heller ikke har begået faglige fejl. Måtte sådanne sætningsskader ikke være dækket af eventuel all-risk-forsikring, hæfter ejeren for udbedringen af sådanne skader og følgeskader. Ejerforeningen er berettiget til at indtale krav mod ejeren på egne såvel som på øvrige ejeres vegne, hvis flere måtte have konstateret skader, herunder følgeskader.

26.9 Alt arbejde, der er autorisationskrævende, herunder EL og VVS, skal udføres af behørigt autoriserede fagfolk. Ejeren er objektivt ansvarlig over for ejerforeningen og øvrige ejere for skader og følgeskader, herunder hændelige, der måtte være forårsaget af eller udspringe af sådanne udførte EL- og VVS-installationer, og uanset om de som krævet er udført af autoriserede fagfolk. Ejere hæfter på objektivt grundlag over for ejerforeningen for skade, der er forårsaget af de installationer, herunder ombygninger, forandringer og andre arbejder, som ejeren eller tidligere ejerled har foretaget efter princippet i lejelovens § 142, stk. 3, samt ligeledes for følgeskader heraf, hvorfor ejere, der sælger, skal orientere køber om omfanget af sådanne udførte installationer, idet køberen overtager ansvaret herfor i forhold til ejerforeningen og øvrige ejere.

26.10 Ved renovering af badeværelser, må der ikke udføres selv- eller medbyg. Det er tilladt at fjerne fliser, men ikke tilladt at fjerne noget af det underliggende betondæk. Ligesom den bærende konstruktion ikke må beskadiges. Ejere skal sikre dokumentation for udført vådrumsmembran, der kan fremvises til køber ved ejerskifte.

26.11 Badeværelsesudvidelser i ejerlejligheder til områder med huldæk er forbudt, idet risikoen for vandskader er for stor. Ved ønske om ændring af badeværelsesareal i øvrigt kan bestyrelsen tillade dette på de af bestyrelsen opstillede betingelser.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

27 SKADE PÅ EJENDOMMEN

27.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter afsnit 25 og 26 eller en hændelig skade på forhold omfattet af vedligeholdelsespligten, vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade på objektivt grundlag, herunder følgeskade samt udbedring heraf.

27.2 Tilsvarende gælder, såfremt skade skyldes forandringer foretaget af en ejer, en tidligere ejer eller disses håndværkere (selvstændigt virkende tredjemænd) efter afsnit 26, herunder følgeskade som følge af fejl i rørsamlinger og utilstrækkelig vådrumssikring. Den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for sådanne opståede skader og følgeskader.

27.3 Skyldes en skade på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder forkert eller mangelfuld brug af lejligheden, er ejeren af den pågældende ejerlejlighed ansvarlig herfor. Tilsvarende gælder for ødelæggelser på fælles arealer, herunder på køreveje, græsplæne, fliser, skilte og andet, der er opstillet på grunden.

27.4 Det fritager ikke ejeren for ansvar, hvis ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvis. Bestyrelsen i ejerforeningen eller bestyrelsen i grundejerforeningen kan pålægge en ejer at betale selvrisiko på forsikringen og friholde foreningen herfor, herunder for eventuelle øvrige omkostninger for skader og følgeskader, som ejeren er ansvarlig for.

28 ADGANG OG RETABLERING

28.1 En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen og grundejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen eller grundejerforeningen at udføre. Ejerforeningen eller grundejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger ved førstegangsvarsling, og adgang herefter kan varsles med et kortere, men rimeligt varsel.

28.2 En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

28.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen og grundejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

28.4 Ved besigtigelser af lejlighederne til brug for almindelige eftersyn, projektering og planlægning af eventuelle renoveringsprojekter og lignende, hvor der ikke skal udføres arbejde, men alene foretages besigtigelse, kan dette ske med et forudgående varsel på 1 uge.

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

28.6 Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

28.7 Bestyrelsen kan kræve retablering af ombygninger, der er foretaget i strid med afsnit 26. Fjerner en ejer en særindretning, skal skjolder og andre farver retableres til ejendommens oprindelige farver.

28.8 Ejerforeningen og grundejerforeningen hæfter ikke for kosmetiske forskelle i forbindelse med retablering og skadesudbedring i ejerlejlighederne, det være sig eksempelvis farveforskelle i køkkenbordplade eller køkkenskabe, mellem skadede og ubeskadigede fliser, klinker, glas og sanitet, der måtte opstå ved udbedring af skader eller retablering i ejerlejlighederne.

28.9 Er det med hensyn til arbejder efter 28.2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, og skønnes retableringsomkostningerne 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, førend arbejderne kan igangsættes.

29 BENYTTELSE

29.1 Ejere og de personer, der opholder sig i ejerens lejlighed og på ejendommen, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler, der fremgår af Vejlesøparkens husorden.

29.2 Anskaffelse og pasning af kæledyr skal forudgående godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen kan tilbagekaldes, hvis kæledyret er til væsentlig gene, eller ejeren ikke overholder husordenens regler for at holde kæledyr.

29.3 Vejlesøparkens regler for håndværkere skal iagttages ved renovering af lejligheder.

29.4 En lejlighed må ikke bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum. Dette gælder dog ikke ved forøgelse af beboerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes beboerens børn, ægtefælle eller samlever eller dennes umyndige børn.

29.5 Lejligheder med køkkener under 6 kvm. må højst bebos af to personer.

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

29.6 Lejligheder med kogeniche må alene bebos af én person.

29.7 Benyttelse i strid med denne bestemmelse kan påtales af grundejerforeningen på vegne af ejerforeningen, og anses som væsentlig misligholdelse over for ejerforeningen.

30 UDLEJNING

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

30.2 Ejeren er forpligtet til at udlevere ejerforeningens husorden til lejer samtidig med indgåelse af lejekontrakt samt sørge for, at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler og bestemmelser, som beboere i ejerforeningen skal respektere, herunder også regler for håndværkere.

30.3 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader, som lejer påfører ejendommen.

30.4 Hvis en lejer gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse, herunder overtrædelse af husordenen eller regler for håndværkere, eller særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i ejerforeningen, har det samme virkning for ejeren, som var det ejeren selv. Dermed kan ejeren pålægges bod eller ekskluderes som følge af lejerens handlinger i overensstemmelse med afsnit 21 og 22.

30.5 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Kortidsudlejning er ikke tilladt, idet en ejer dog alligevel er berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens administrator om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

31 SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

31.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen, subsidiært grundejerforeningen, måtte få over for et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er tinglyst et ejerpantebrev i hver ejerlejlighed for et beløb på 25.000 kr. Dette beløb skal ved ejerskifte forhøjes til et maksimum, som fastsættes efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneformidlings § 23, stk. 6. Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende, kvalificerede flertal. Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

31.2 Punkt 31.1 gælder ikke for ejeren af restejerlejlighederne, ligesom det ikke ved en generalforsamlingsbeslutning kan pålægges denne at udstede ejerpantebreve eller skadesløsbreve. Ved restejerlejligheder forstås lejligheder, der lejeretligt bliver betragtet som én samlet ejendom (en rest-ejendom) som følge af ejerskabet den 1. januar 1995.

31.3 Ejerforeningens eller grundejerforeningens positivt afholdte udgifter i forbindelse med tvangsauktion og forudgående tvangsinddrivelse af ejerforeningens tilgodehavende, kan kræves betalt ud over budsummen.

31.4 Igangsætter grundejerforeningen eller ejerforeningerne retsforfølgning mod et medlem, er udskrift af årsregnskab og budget samt opkrævninger tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

31.5 Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantestiftelsen. Hvis der er tinglyst ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, skal dette ejerpantebrev omdannes til "anden hæftelse" ved ejerskifte på samme tidsprioritet som ejerpantebrevet havde forud for overdragelsen.

31.6 Auktionskøber har pligt til på ny at genetablere sikkerheden for ejerforeningens tilgodehavende, hvis ejerforeningens pantesikkerhed slettes på tvangsauktion.

32 FREMTIDIG BEBYGGELSE

32.1 I den udstrækning, der kan opnås tilladelse fra de relevante myndigheder til yderligere bebyggelse i form af tilbygninger eller opførelse af en eller flere ejerlejligheder på det nuværende matr.nr. 1dy, skal den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 477 være berettiget til at udnytte sådanne byggerettigheder og til som adkomsthaver at tinglyse påtegning på ejendommens opdelingsdokumenter om, at den resulterende bebyggelse har status som en eller flere ejerlejligheder i ejendommen. Denne ret omfatter også ret til at ansøge om kommunal byggetilladelse i fornødent omfang.

Såfremt den på det pågældende tidspunkt værende ejer af ejerlejlighed nr. 477 udnytter ovennævnte byggeret, er samtlige ejere af og panthavere i samtlige ejerlejligheder af matr.nr. 1dy berettiget til at kræve – og forpligtet til at respektere – at samtlige ejerlejligheders tinglyste fordelingstal reguleres således: Nævneren i alle fordelingstallene tillægges det numeriske antal

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

etagemeter, som bygningsudvidelsen omfatter, opmålt og beregnet efter reglerne for ejerlejlighedsarealer. Det samme tal udgør tælleren i fordelingstallet for den nye bebyggelse, medens tælleren i samtlige øvrige ejerlejligheders fordelingstal opretholdes uændrede.

32.2 Hvis den på det pågældende tidspunkt værende ejer af ejerlejlighed nr. 477 ikke ønsker udnytte den ovennævnte byggeret, kan den overdrages, idet der i så fald – efter evt. bebyggelse – skal foretages en regulering af samtlige ejerlejligheders fordelingstal efter samme princip som ovenfor anført.

32.3 Den, der i henhold til bestemmelserne i dette afsnit er berettiget til at udnytte en eventuel yderligere byggeret på matr.nr. 1 dy, skal respektere Grundejerforeningen Vejlesøparkens anvisninger med hensyn til placering inden for matr.nr. 1dy, samt de anvisninger, som Grundejerforeningen fastlægger til iagttagelse under anlægsarbejdets udførelse. Endvidere skal alle vilkår i en evt. kommunal byggetilladelse opfyldes.

32.4 Når der foreligger ibrugtagningstilladelse til fremtidig bebyggelse, som er opført efter bestemmelserne i denne paragraf, er den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 477 – eller den/de til hvem retten af denne er overført – berettiget til, alene på grundlag af bestemmelserne i den paragraf, at få sin adkomst til bebyggelsen berigtiget i tingbogen.

33 FACILITETER

33.1 I grundejerforeningen tilbydes en række fælles faciliteter, og der henvises til særvedtægten for Grundejerforeningen Vejlesøparken herom. I så fald en eller flere af disse faciliteter fysisk ligger placeret i ejerforeningens bygninger, skal ejerforeningen stedse sikre, at der er adgang hertil for øvrige af grundejerforeningens medlemmer.

34 TINGLYSNING

34.1 Nærværende særvedtægt begæres tinglyst på hovedejendommen 1dy Geelskov, Holte, og samtlige ejerlejligheder heraf, ejerlejlighed nr. 1-160 og nr. 476-477.

34.2 Påtaleberettiget er ejerforeningen og grundejerforeningen ved deres til enhver tid værende bestyrelser. Grundejerforeningen skal som påtaleberettiget acceptere fremtidige ændringer af nærværende særvedtægt.

34.3 Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes respektive blade i den digitale tingbog.

34.4 Hvis nærværende særvedtægt indeholder bestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2, skal kommunen samtykke i tinglysningen af særvedtægten,

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

jf. herved planlovens § 42. Kommunen erklærer ved påtegning på tinglysningsanmeldelsen, at tinglysning uden videre kan ske, og at tilvejebringelse af lokalplan ikke kræves.

****

Underskrives af bestyrelsen og kopi af generalforsamlingsreferat over vedtagelsen samt for valget af bestyrelsesmedlemmer vedlægges anmeldelsen, der oprettes og anmeldes digitalt via tinglysning.dk

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Ralph Hansen
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Dirigent
Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d
IP: 178.72.xxx.xxx
2024-03-11 13:20:22 UTC

Jens Bache
Bestyrelsesformand
På vegne af: E/F matr.nr. 1 dy
Serienummer: daf3e262-c318-43dd-85bc-41305df823d9
IP: 85.83.xxx.xxx
2024-03-11 14:01:27 UTC

Louise Trustrup Herlevsen
Referent
Serienummer: 5004b99e-deed-4da0-bbf9-06becf58f836
IP: 178.72.xxx.xxx
2024-03-11 19:19:50 UTC

Penneo dokumentnøgle: ETQOT-6H1XS-YNHDV-PZ0HL-6C84P-4T244

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**