Vedtægter for Ejerforeningen matr. nr. 1dy Geelskov

Indholdsfortegnelse

§ 1 Navn og hjemsted 2

§ 2 Formål 2

§ 3 Medlemmer og hæftelse 2

§ 4 Fremtidig bebyggelse 3

§ 5 Stemmeret 3

§ 6 Afstemningsregler 3

§ 7 Kommunikation mellem medlemmer og Ejerforening 4

§ 8 Generalforsamling 4

§ 9 Forslag 4

§ 10 Indkaldelse 4

§ 11 Ordinær generalforsamling 5

§ 12 Ekstraordinær generalforsamling 5

§ 13 Dirigent og referat 5

§14 Bestyrelse 6

§ 15 Bestyrelsesmøder 6

§ 16 Ejendommenes forhold og vedligeholdelse 6

§ 17 Vedligeholdelse 7

§ 18 Tegningsret 7

§ 19 Revision 7

§ 20 Budget og årsrapport 8

§ 21 Sikkerhedsstillelse 8

§ 22 Værneting 8

§ 23 Misligholdelse 8

§ 24 Tinglysning og påtaleret 9

Vedtægter
for
Ejerforeningen matr. nr. 1dy Geelskov

§ 1 **Navn og hjemsted**

1,1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen matr. nr. 1 dy Geelskov, beliggende på matr. nr. 1 dy Geelskov, Holte.

1.2 Ejerforeningens hjemsted er Rudersdal kommune.

§ 2 **Formål**

2.1 Ejerforeningens formål er, at administrere de fælles ejendomme og øvrige fællesanliggender for medlemmerne i den udstrækning, de ikke henhører under "Grundejerforeningen Vejlesøparken".

2.2 Bestyrelsen har udarbejdet en husorden, der er godkendt af generalforsamlingen. Ændringer i husordenen skal godkendes af generalforsamlingen. Det påhviler ethvert medlem at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden. Bestyrelsen sikrer dette.

§ 3 **Medlemmer og hæftelse**

3.1 Samtlige ejere af en lejlighed i matr.nr. 1 dy, Geelskov er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskabet er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en køber af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når ejerforeningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.

3.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelse overfor ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser overfor ejerforeningen.

3.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

3.4 For ejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand hæfter alene ejerforeningen. Søgsmål skal rettes mod ejerforeningen og kan af tredjemand kun rettes mod foreningens medlemmer, såfremt tredjemand forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod ejerforeningen og kun såfremt ejerforeningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne. I så tilfælde hæfter ejerforeningens medlemmer personligt og pro ratarisk i forhold til fordelingstal overfor tredjemand.

§ 4 Fremtidig bebyggelse

4,1 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. 1 dy, 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.

4.2 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. 1 dy berettiget til at kræve – og forpligtet til at respektere – at samtlige ejerlejligheders tinglyste fordelingstal reguleres således:

Nævneren i alle fordelingstallene tillægges det numeriske antal 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.

4.3 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.

4.4 Den, der i henhold til bestemmelserne i denne § 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. 1 dy, samt de anvisninger, som Grundejerforeningen fastlægger til iagttagelse under anlægsarbejdets udførelse. Endvidere skal alle vilkår i en evt. kommunal byggetilladelse opfyldes.

4.5 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.

§ 5 Stemmeret

5.1 Når der stemmes efter antal har et medlem stemmeret med 1(en) stemme pr. fastejendom/ejerlejlighed..

.

5.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller Ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 6 Afstemningsregler

6.1 Beslutninger i Ejerforeningen skal til enhver tid og på alle punkter respektere de rettigheder, som tilkommer "Grundejerforeningen Vejlesøparken" i henhold til dennes vedtægter.

6.2 For beslutninger på generalforsamlingen gælder i øvrigt:

6.2.1 Alle beslutninger træffes efter såvel antal som fordelingstal.

6.2.2 Ændring af vedtægtens § 16 kræver enstemmighed.

6.2.3 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 5 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer

6.2.4 Andre beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed af de afgivne stemmer..

§ 7 Kommunikation mellem medlemmer og Ejerforening

7.1 Kommunikationen foregår via Vejlesøparkens hjemmeside, almindelig eller elektronisk post og opslag i ejendommene.

7.2. Hjemmesiden skal indeholde oplysninger om Grundejerforeningens bestyrelse, medarbejdere, faciliteter og administrator samt relevante kontaktmuligheder.

7.3 Indkaldelse til generalforsamling sker som udgangspunkt med almindelig post. Det enkelte medlem kan i stedet vælge, at indkaldelsen og andre dokumenter i elektronisk form til behandling tilsendes som elektronisk post, herunder med henvisning til links. Valget kan tilbagekaldes til enhver tid, dog senest 1 måned før en generalforsamling. Valg og tilbagekaldelse af valg sker som anført i pkt. 7.4.

7.4 Breve til og fra administrator og bestyrelsen til og fra medlemmerne sendes som almindelig eller elektronisk post efter medlemmernes valg, jf. proceduren i pkt. 7.3.

§ 8 Generalforsamling

8.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.

8.2 Afgørelser truffet af bestyrelsen kan af ethvert medlem, som afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen med samme frist som for forslag.

8.3 Når datoen for en generalforsamling er fastlagt, bekendtgøres den på Vejlesøparkens hjemmeside og ved opslag i ejendommene.

§ 9 Forslag

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

9.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være i skriftlig eller elektronisk form. Forslag skal være administrator i hænde senest fire uger før generalforsamlingen.

9.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

9.4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om forslag m.v., der ikke er optaget på dagsordenen.

§ 10 Indkaldelse

10.1 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

10.2 Af indkaldelsen skal fremgå tid, sted og dagsorden. Forslag til behandling skal fremgå af dagsordenen og vedlægges/vedhæftes/angives via links. I særlige tilfælde kan forslag fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

10.3 Til den ordinære generalforsamling vedlægges/ved-hæftes/angives via links årsrapport for det seneste regnskabsår og forslag til budget for det løbende regnskabsår.

§ 11 Ordinær generalforsamling

11.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af januar måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse
4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlems bidrag og/eventuelt indskud for året
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg
   1) Valg af formand (hvis formanden er på valg)
   2) Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. §14, stk. 1 og 2
   3) Valg af 1 suppleant
   4) Valg af revisor
8. Eventuelt

11.2 Datoen for den ordinære generalforsamling fastlægges inden udgangen af den forudgående oktober måned, jf. i øvrigt § 8, stk. 3.

§ 12 Ekstraordinær generalforsamling

12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når

1) det kræves i henhold til § 6, stk. 2.2
2) bestyrelsen finder anledning dertil
3) det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal
4) en tidligere generalforsamling har besluttet det.

12.2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes så vidt muligt ikke i juli måned. Uanset dette skal generalforsamling i henhold til 3) afholdes inden 5 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmodningen.

§ 13 Dirigent og referat

13.1 Dirigenten vælges af generalforsamlingen. Vedkommende behøver ikke at være medlem af ejerforeningen og må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant til denne, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for Foreningen.

13.2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§14 Bestyrelse

14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 til 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare som formand, medlem af bestyrelsen og suppleant er dels Ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer, dels repræsentanter for ejere, som er juridiske enheder.

14.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanten afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

14.3 Bestyrelsen konstituerer sig med næstformand og sekretær.

14.4 Bestyrelsen træffer bestemmelse om udførelsen af sit hverv i form af en forretningsorden. Bestyrelsen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 15 Bestyrelsesmøder

15.1 Bestyrelsesmøde indkaldes, hvis bestyrelsesformanden eller 2 medlemmer finder anledning hertil.

15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er repræsenteret ved mødet.

15.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslaggivende.

15.4 Der udarbejdes et mødereferat indeholdende trufne beslutninger og de væsentligste forudsætninger herfor samt andre væsentlige oplysninger. Referatet underskrives af bestyrelsens medlemmer. Referatet, eksklusive fortrolige oplysninger, offentliggøres på hjemmesiden.

15.5 Suppleanten deltager i møderne, hvis bestyrelsen beslutter det.

§ 16 Ejerforeningens anliggender

16.1 Bestyrelsen har ledelsen af Ejerforeningens anliggender. Administration af Foreningens anliggender foretages af den af Grundejerforeningen Vejlesøparken valgte administrator.

16.2 Ved forsinket betaling af ejerforeningsbidrag eller andre pligtige pengeydelser kræves et gebyr. Gebyrer fastsættes af bestyrelsen og tilfalder administrator.

16.3 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender i den udstrækning, disse ikke henhører under "Grundejerforeningen Vejlesøparken". Det bemærkes, at det tilstræbes, at færrest mulige udgifter betales via Ejerforeningen. Således afholder hver ejerlejlighed i størst muligt omfang egne udgifter til forsikringer og skatter m.v.

16.4 Grundejerforeningen Vejlesøparken fastsætter regler for vedligeholdelse, fornyelse og forandring af bygningernes ydre fremtræden.

16.5 Ejerlejlighederne skal, for så vidt angår indvendig vedligeholdelse, vedligeholdes af den pågældende ejerlejligheds ejer. Indvendig vedligeholdelse omfatter også vedligeholdelse af terrasser og altaner, der efter deres placering er i særskilt brug for den på gældende ejerlejlighed. Denne vedligeholdelsespligt omfatter også malede betonoverflader. Vedligeholdelses- og fornyelsespligten omfatter også belægninger på altaner, og terrassers vandrette flader. Membraner i altanernes og terrassernes vandrette flader vedligeholdes og fornyes af Ejerforeningen.

16.6 Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af ruder gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, den indvendige side af døre og vinduesrammer, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere og herunder brugsvandsrør, varmeforsyningsrør, afløbsrør og gasrør f.s.v. angår disses forgreninger i de enkelte ejerlejligheder. Vedligeholdelsespligten for afløbsrør i køkken mellem vandlås og faldstammer påhviler dog Ejerforeningen.

16.7 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.

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

16.9 Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne eventuelt afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel, fordelt i henhold til de tinglyste fordelingstal.

§ 17 Vedligeholdelse

17.1 Der skal til enhver tid foreligge oplysninger om tekniske forhold, som gør det muligt at opfylde kravene i § 16, stk. 3 og 4. På grundlag heraf udarbejder bestyrelsen hvert år et rullende, 10-årigt vedligeholdelsesbudget, der udsendes til den ordinære generalforsamling til orientering.

§ 18 Tegningsret

18.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af mere end halvdelen af bestyrelsens medlemmer.

19 Revision

19.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor skal være registreret eller statsautoriseret.

19.2 Foreningens revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbilag og beholdninger og kan til enhver tid kræve de oplysninger, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Revisor fører revisionsprotokol efter de for revision almindeligt gældende regler. Bestyrelsesmedlemmerne bekræfter med deres underskrift, at de er gjort bekendt med bemærkningerne i revisionsprotokollen.

§ 20 Budget og årsrapport

20.1 Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. oktober til 30. september.

20.2 Bestyrelsen udarbejder et budget, der afspejler de forventede udgifter og indtægter i det kommende regnskabsår og angiver størrelsen af det foreslåede medlemsbidrag. Budgettet skal godkendes af generalforsamlingen.

20.3 Den af bestyrelsen vedtagne årsrapport med regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, inden den forelægges til godkendelse på den årlige ordinære generalforsamling.

20.4 Revisors påtegning skal indeholde de bemærkninger, som er fornødne for en vurdering af regnskabet.

§ 21 Sikkerhedsstillelse

21.1 Til sikkerhed for betaling af fælles udgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er tinglyst et ejerpantebrev i hver lejlighed for et beløb på 25.000 kr.

21.2 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 låneformidling, § 23 stk. 6.

21.3 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 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, jf. § 6.

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

21.5 Ovenstående §21.1 – 21.4, incl. gælder ikke ejeren af restlejligheder, ligesom det ikke ved en generalforsamlingsbeslutning kan pålægges denne at tegne ejerpantebreve eller skadesløsbreve.

§ 22 Værneting

22.1 Ethvert spørgsmål om forståelse af nærværende vedtægt 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 Retten i Lyngby.

§ 23 Misligholdelse

23.1 Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for Foreningen eller et af dens medlemmer, herunder groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, overtræder lokalplanens relevante bestemmelser, laver gentagne, grove overtrædelser af husordenen, ikke betaler forfaldne ydelser til Foreningen, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan Ejerforeningen pålægge den pågældende ejer at fraflytte sin lejlighed med passende varsel, jf. gældende lovgivning, p.t. § 8 i lovbekendtgørelse af 16. december 2010 om ejerlejligheder.

23.2 Bestemmelserne i 23.1 gælder også i forhold til en ejers husstandsmedlemmer eller lejere.

§ 24 Tinglysning og påtaleret

24.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse som servitutstiftende på ejerlejlighederne 1-160, begge incl., + 476 og 477 af matr. nr. 1 dy Geelskov, Ny Holte. Vedtægterne respekterer med oprykkende virkning alene de panthæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægter

24.2 Ejerforeningen har påtaleret..

-----oO------

Som vedtaget på den ordinære generalforsamling den 30. januar 2013.

I bestyrelsen: