

**VEDTÆGTER**  
for  
**Ejerforeningen Skodsborg Solgård, Skodsborg**

Endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 24. november 2008.

V E D T Æ G T E R  
for  
Ejerforeningen Skodsborg Solgård, Skodsborg  
jfr. § 7 i lov nr. 199 af 8/6 1966

=====

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Skodsborg Solgård, Skodsborg".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Rudersdal kommune.

Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes er nævnte ejendoms værneting.

§ 3.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser som, ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr. nr. 1 u Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Solgårdsvej 1 - 7, Skodsborg, matr.nr. 1 ic Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Skodsborg Strandvej 153, 155 A og 155 B samt Solgårdsvej 2 - 6, Skodsborg og matr.nr. 1 ia og 1 ig Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Skodsborg Strandvej 157 og 157 A, Skodsborg, herunder i overensstemmelse med nærværende vedtægter at forestå administrationen af nævnte ejendomme. Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

§ 4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr. nr. 1 u Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Solgårdsvej 1 - 7, Skodsborg, matr.nr. 1 ic Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Skodsborg Strandvej 153, 155 A og 155 B samt Solgårdsvej 2 - 6, Skodsborg og matr.nr. 1 ia og 1 ig Aggershvile by, Vedbæk sogn, beliggende Skodsborg Strandvej 157 og 157 A, Skodsborg, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i disse ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 5.

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet. forholdsmæssig andel af den respektive ejendoms rettigheder, tilliggende og tilhørende som nedenfor i § 21 beskrevet.

Ejerlejlighedernes fordelingstal er følgende:

<u>Ejerlejlighedens nr.</u>		<u>Beliggenhed</u>	<u>Fordelingstal</u>
1	af matr.nr. 1 u Aggershvile	Solgårdsvej 1, st. tv.	60
2	"	" 1, st. th.	57
3	"	" 1, 1.sal tv.	60
4	"	" 1, 1.sal th.	57
5	"	" 1, 2.sal tv.	60
6	"	" 1, 2.sal th.	57
7	"	" 3, st. tv.	57
8	"	" 3, st. th.	58
9	"	" 3, 1.sal tv.	57
10	"	" 3, 1.sal th.	58
11	"	" 3, 2.sal tv.	57
12	"	" 3, 2.sal th.	58
13	"	" 5, st. tv.	80
14	"	" 5, st. th.	79
15	"	" 5, 1.sal tv.	80
16	"	" 5, 1.sal th.	79
17	"	" 5, 2.sal tv.	80
18	"	" 5, 2.sal th.	79

19	"	"	7, st. tv.	83
20	"	"	7, st. th.	86
21	"	"	7, 1.sal tv.	83
22	"	"	7, 1.sal th.	86
23	"	"	7, 2.sal tv.	83
24	"	"	7, 2.sal th.	86
25	"	"	1, kld. tv.	30
26	"	"	1, kld. th.	11
				<hr/>
				1721
				<hr/>
1	af matr.nr. 1 ic Aggershvile	Strandvejen 153, st. tv.		54
		"	kld.	47
2	"	"	153, st. th.	26
		"	kld.	10
3	"	"	153, 1.sal tv.	94
4	"	"	153, 1.sal th.	51
5	"	"	153, 2.sal tv.	94
6	"	"	153, 2.sal th.	51
7	"	"	155 A, st. tv.	26
		"	kld.	10
8	"	"	155 A, st. th.	26
		"	kld.	10
		"	toilet	2
9	"	"	155 A, 1.sal tv.	51
10	"	"	155 A, 1.sal th.	51
11	"	"	155 A, 2.sal tv.	51
12	"	"	155 A, 2.sal th.	51
13	"	"	155 B, st. tv.	26
		"	kld.	8
14	"	"	155 B, st. th.	27
15	"	"	155 B, 1.sal tv.	51
16	"	"	155 B, 1.sal th.	53
17	"	"	155 B, 2.sal tv.	51
18	"	"	155 B, 2.sal th.	53
19	"	"	155 B, kld. th.	19
20	"		Solgårdsvej 6, st. tv.	63
21	"	"	6, st. th.	61
22	"	"	6, 1.sal tv.	73
23	"	"	6, 1.sal th.	51
24	"	"	6, 2.sal tv.	73
25	"	"	6, 2.sal th.	51
26	"	"	4, st. tv.	51
27	"	"	4, st. th.	51
28	"	"	4, 1 sal tv.	51
29	"	"	4, 1.sal th.	51
30	"	"	4, 2.sal tv.	51
31	"	"	4, 2.sal th.	51
32	"	"	2, st. tv.	61
33	"	"	2, st. th.	63
34	"	"	2, 1.sal tv.	61
35	"	"	2, 1.sal th.	63
36	"	"	2, 2.sal tv.	61
37	"	"	2, 2.sal th.	63
38	"		Strandvejen - Solgårdsvej, garage	8
39	"		Strandvejen - Solgårdsvej, garage	8
40	"		Strandvejen - Solgårdsvej, garage	8
41	"		Strandvejen - Solgårdsvej, garage	8
42	"		Strandvejen - Solgårdsvej, garage	8
				<hr/>
				2083
				<hr/>
1	af matr.nr. 1 ia og 1 ig Aggershvile	Strandvejen 157, st. tv.		68
		"	kld.	38
2	"	"	157, st. th.	24

			kld.	20
3	"	"	157, 1.sal tv.	92
4	"	"	157, 1.sal th.	92
5	"	"	157, 2.sal tv.	92
6	"	"	157, 2.sal th.	92
7	"	"	157 A, st. tv.	92
8	"	"	157 A, st. th.	92
9	"	"	157 A, 1.sal tv.	76
10	"	"	157 A 1.sal th.	108
11	"	"	157 A, 2.sal tv.	92
12	"	"	157 A, 2.sal th.	92
				<hr/>
				1070

Med henvisning til at de forannævnte 3 ejendomme er samlet i én ejerforening jfr. § 4 bestemmes herved, at medlemmernes fordelingstal i relation til forpligtelser og rettigheder bortset fra ejerforholdet jfr. § 21 stk. 1 fastsættes som en andel af summen af de samlede fordelingstal for de 3 enkelte ejendomme, nemlig:

Matr.nr. 1 <u>u</u> Aggershvile by, Vedbæk sogn	1721
Matr.nr. 1 <u>ic</u> Aggershvile by, Vedbæk sogn	2083
Matr.nr. 1 <u>ia</u> og 1 <u>ig</u> Aggershvile by, Vedbæk sogn	1070

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principalt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

I alle foreningens anliggender stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

#### § 6.

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs- og belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og vedtægter.

#### § 7.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jfr. § 22. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkelig bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om individuel finansiering af kostbare forbedringer af fælles bestanddele og tilbehør, som tilgodeser ejerne meget forskelligt, eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to tredjedele flertal såvel efter fordelingstal som medlemsantal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to tredjedele flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endelig vedtaget.

## § 8.

Hvert år afholdes i sept. eller okt. måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- a. Valg af dirigent og referent, der ikke behøver at være medlem af foreningen.
- b. Godkendelse af sidste års generalforsamlingsreferat(er).
- c. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- d. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- e. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
- f. Valg af formand for bestyrelsen, forsåvidt han afgår.
- g. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- h. Valg af suppleanter
- i. Valg af statsautoriseret revisor.
- j. Evt. forslag.
- k. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes inden 8 uger:

når bestyrelsen finder anledning dertil,

når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter antal (én pr. lejlighed/butik, garager/kælderlokaler tæller ikke med),

når en tidligere generalforsamling har besluttet det,

når et medlem i medfør af disse vedtægters § 7 stk. 2 kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller

når administrator forlanger det.

## § 9.

Ordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen kan til de ejerlejlighedsejere, der bor i ejendommen – ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne – ske ved, at bestyrelsen lader ejendommens vicevært omdele en rundskrivelse.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Indkaldelsen til ordinære generalforsamlinger skal samtidig angive en dato mindst 2 uger fra indkaldelsen og mindst 2 uger før generalforsamlingen, hvor medlemmer kan fremsende forslag til generalforsamlingen. Er der fremsendt forslag skal de fremsendes/omdeles til samtlige ejerlejlighedsejere senest 8 dage før generalforsamlingen.

Indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling skal indeholde alle væsentlige detaljer om det emne, der skal behandles på generalforsamlingen.”

## § 10.

Ethvert medlem har ret, til at få et angivet emne vedr. fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Fristen for indsendelse af forslag fremgår af § 9 stk. 3.

## § 11.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens statsaut. revisor og administrator eller repræsentant(er) for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

## § 12.

Der optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Beretningen skal udsendes/uddeles til samtlige medlemmer og publiceres på foreningens hjemmeside på Internettet senest 8 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

### § 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/ samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Desuden kan ejere, som er juridiske personer (fx A/S eller ApS), udpege en dem tilknyttet person, der kan opstilles til bestyrelsen eller som suppleant. Så vidt muligt bør alle tre matrikelnumre være repræsenteret i bestyrelsen.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems fratræden eller meddelelse om ikke at ville deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, og er bestyrelsen kommet under 3 medlemmer, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

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

### § 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene iøvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejere afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne resp. disses lejere skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger, etc.

### § 15.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige gør formandens stemme udslaget.

Bestyrelsen driver foreningens hjemmeside på Internettet.

Referat af bestyrelsesmøderne offentliggøres inden 6 uger på det afsnit af foreningens hjemmeside, der er forbeholdt medlemmerne. Et udvidet referat, der også omfatter følsomme oplysninger om fx personrelaterede sager og licitationer, offentliggøres kun på det afsnit af foreningens hjemmeside, der er forbeholdt bestyrelsens medlemmer. Mener et bestyrelsesmedlem, at der er fejl i referatet, korrigeres dette, eller der skal tilføjes referatet information om uenigheden.

### § 16.

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift.

Administrator er befuldægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Han kan således modtage medlemmernes ydelser til foreningen og efter bestyrelsens instruktioner afholde udgifter.

### § 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

#### § 18.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. Antennebidrag og lign. der kun afhænger af antallet af lejligheder, opkræves pr. lejlighed og ikke efter forholdstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse, jfr. dog 22, stk. 5.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter bestyrelsens bestemmelse.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommen eller den, til hvem denne ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder i ejendommen, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav. Størrelsen af ejerpantebrevet udgør 2% af salgssummen ved første salg, dog mindst svarende til 2% af den pågældende ejerlejligheds ejendomsværdi.

Til sikkerhed for betaling af acontofællesudgifter, acontovarme m.m. og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende for hver enkelt ejerlejlighed for gæld til ejerforeningen for kr. 20.000,00. Bestemmelsen respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser, og har oprykkende prioritets panteret.

Den totale sikkerhed for betaling af acontofællesudgifter m.m., dvs. summen af pantstiftende vedtægter og ejerpantebrev, kan ikke overstige kr. 31.000,00 pr. ejerlejlighed.

#### § 19.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Revisionen skal tillige omfatte administrators regnskab.

Administrator må ikke være foreningens revisor.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er foretaget, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

#### § 20.

Foreningens regnskabsår er 1/7 – 30/6.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Evt. forhøjelse af opkrævningen af fællesudgifter kan tidligst træde i kraft den 1. i måneden efter at forhøjelsen er både vedtaget på en generalforsamling og publiceret.

#### § 21.

Ejerlejlighedsejerne i hver af de 3 i § 5 omhandlede ejendomme har efter de i § 5 stk. 2 omhandlede fordelingstal fælles ejendomsret til den pågældende ejendoms grund, fundament, ydermure, tage, kældre og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusive rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, vaskerianlæg, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt elektriske og sanitære installationer af enhver art (herunder el-, gas-, vand- og varmeinstallationer) som er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigede servitutter og rettigheder i naboforhold.

Under henvisning til bestemmelserne foran i 5 stk. 3, hvorefter de 3 ejendomme er sluttet sammen i en ejerforening og således også administrativt skal betragtes som en enhed, bestemmes herved, at den enkelte ejerlejlighedsejer skal have brugsret også til det, som ifølge bestemmelsen foran i stk. 1 er fælles ejendomsret undergivet for ejerlejlighederne i de 2 andre ejendomme, således at enhver ejerlejlighedsejer i ejendommene matr.nr. 1 u, 1 ic samt 1 ja og 1 ig Aggershvile by, Vedbæk sogn, uanset om han har ejendomsret hertil, skal være berettiget til at færdes på resp. benytte alt, hvad der jf. stk. 1 er fælles ejendomsret undergivet i alle de 3 ejendomme.

Pulterrum og kælderrum, der ved nærværende forenings stiftelse står til den enkelte lejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og derefter ikke kunne adskilles eller fratages denne uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

#### § 22.

Det påhviler foreningen at vedligeholde alt, hvad der ifølge § 21 er undergivet fælles ejendomsret, samt endvidere entrédøre udvendigt og vinduer bortset fra indvendig maling.

Reparation af defekte utætte wc-cisterner og armaturer forestås af foreningen, dersom det dokumenteres, at defekten ikke kan tilskrives, at medlemmet har forsømt sin sædvanlige vedligeholdelsespligt. Foreningen afholder alene udgiften til nødvendig reparation og således ikke udgifter til udskiftning af cisterne og/eller armatur

Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lign., for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som en fælles udgift, jfr. § 24, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten endeligt.

Bestyrelsen er – indenfor rammerne af ovenstående – pligtig at ved i tage afholdelsen af udgifter til ejendommens – efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede – vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger m.h.t. vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelige, dog at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs stk. 3 for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt overhovedet muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

#### § 23.

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning.

Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler.

#### § 24.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvillende ydelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægter, vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter – også enhver fremtidig udgift – i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedr. alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, revision, regnskabsafklæggelse og evt. diæter til bestyrelsen. Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds bl.a. til afskrivning af varmeanlægget.

#### § 25.

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedr. det, der jfr. § 21 er undergivet fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er medlemmerne forpligtigede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter, at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 7 stk. 4. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

#### § 26.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer, jf. dog § 22, stk. 1., 2. og 3. pkt.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantatte ejerpantebrev.

#### § 27.

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Han er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlig dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling, idet generalforsamlingen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, med mindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf. Endvidere skal den pågældende ejer betale en af generalforsamlingen fastsat erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres heraf, resp. til foreningen, for såvidt angår noget, der er fælles ejendomsret underkastet.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte T.V.-antennor på ejendommens tag eller facader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er udgifterne hertil og til vedligeholdelsen heraf fællesudgifter.

#### § 28.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen (ejerlejlighederne), medmindre bestyrelsen skriftligt forud har givet tilladelse hertil. Bestyrelsen kan ikke nægte ophold af een mindre hund i hver ejerlejlighed, medmindre hunden er til gene for ejendommen (ejerlejlighederne) eller dens (disses) beboere. I så fald kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel beslutte, at den pågældende beboer ikke længere skal have ret til at holde hund, resp. den pågældende hund. Bestyrelsens skøn herover kan ikke indbringes for en generalforsamling.

#### § 29.

Deri må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder bortset fra de ejerlejligheder som pr. 1/1 1969 har ret dertil og da kun i samme omfang.

#### § 30.

Almindeligt køkkenaffald fjernes ved foreningens foranstaltning, hvorimod alt andet affald ved det pågældende medlems egen foranstaltning skal fjernes og for dennes egen regning.

#### § 31.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal udenfor de særlig indrettede parkeringspladser.

#### § 32.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen.

#### § 33.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til en 1ste i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog, ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges mindst 5 års uopsigelighed.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til lejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

§ 34.

Det medlem, som det i medfør af bestemmelsen i § 33 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rekurs til domstolene afgør tvisten.

Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære, en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat. Ejeren og bestyrelsen udpeger hver 1 medlem, mens det tredje udpeges af formanden for boligretten ved ejendommens værneting.

Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten træffer tillige beslutning om fordelingen af omkostningerne, incl. honoraret til voldgiftsrettens medlemmer, ved sagens førelse.

-----

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 1 u Aggershvile by, Vedbæk sogn, Solgårdsvej 1 - 7, Skodsborg, matr.nr. 1 ig. Aggershvile by, Vedbæk sogn, Skodsborg Strandvej 153, 155 A og 155 B samt Solgårdsvej 2 - 6, Skodsborg og matr.,nr. 1 ia og 1 ig Aggershvile by, Vedbæk sogn, Skodsborg Strandvej 157 og 157 A, Skodsborg.

Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommenes blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er "Ejerforeningen Skodsborg Solgård, Skodsborg" ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under matr, nr. 1 u, 1 ic og 1 ia og 1 ig, alle Aggershvile by, Vedbæk sogn.

Skodsborg den 24. november 2008