


Tinglyst den: 10/11-2015

Matr. nr.: 5 ø Hellerup
Ejerlejlighed nr. 1-40
Beliggende: Tuborg Boulevard 18-24
2900 Hellerup, og
Matr. nr.: 5 ab Hellerup
Ejerlejlighed nr. 41-86
Beliggende: Tuborg Boulevard 9-15
og Hans Bekkevolds Alle 16
2900 Hellerup

CEJ Ejendomsadministration A/S


Underskrift

ANMELDER:
CEJ Ejendomsad-
ministration A/S
Meldahlsgade 5, 1.
1613 København V
Tlf. 3333 8282

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN TUBORG KANAL

§ 1.

Navn

Foreningens navn er Ejerforeningen Tuborg Kanal, ejerlejlighederne nr. 1-40 af matr. nr. 5 ø Hellerup beliggende Tuborg Boulevard 18-24 og ejerlejlighederne nr. 41-86 af matr.nr. 5 ab Hellerup beliggende Tuborg Boulevard 9-15 og Hans Bekkevolds Alle 16, 2900 Hellerup.

§ 2.

Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.

Foreningens værneting er Gentofte Ret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart i foreningens anliggender.

§ 3.

Formål m.m.

Foreningens formål er at administrere ejerlejlighedsejendommene matr.nr. 5 ø Hellerup og matr. nr. 5 ab Hellerup og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, bidrag til grundejerforening, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

Foreningen er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Tuborg Nord. Foreningens formand og et af bestyrelsen valgt medlem skal repræsentere ejerforeningen på grundejerforeningens generalforsamlinger. Repræsentanterne skal stemme i overensstemmelse med det mandat, ejerforeningens bestyrelse forinden har meddelt dem, iht. dagsordenen, for den pågældende generalforsamling.

§ 4. Medlemmer

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder på matr. nr. 5 ø Hellerup og matr. nr. 5 ab Hellerup.

Foreningen skal være berettiget til på en generalforsamling med kvalificeret majoritet, jfr. § 12 at træffe bestemmelse om, at foreningen kan sluttes sammen med en eller flere ejerforeninger, der som nærværende forening er beliggende i Gentofte kommunes lokalplanområde 122.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældendes ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget skriftlig underretning om ejerskiftet.

Den til enhver tid, ifølge tingbogen, værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder ved skødets tinglysning i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige hæfter herfor, indtil alle restancer er berigtiget.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

§ 5. Særråden/brugsret

Ejerlejlighedsejere med direkte adgang til terrasse har eksklusiv brugsret til den del af terrassen, der er afgrænset særskilt til brug for den pågældende ejerlejlighed.

Brugsrettighederne til terrasserne er tidsubegrænsede, idet dog aftalen om brugsret kan opsiges med 30 års varsel af en enstemmig generalforsamling.

§ 6. Hæftelsesforhold

Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til ejerlejlighedens fordelingsnøgle.

Forpligtelsen beregnes som den enkelte ejerlejligheds fordelingstal i forhold til det fælles fordelingstal/ - fordelingsnøglen - for matr. nr 5 ø og matr. nr 5 ab, der er 13.110.

Medlemmerne hæfter subsidiært og i henhold til fordelingsnøgle (pro rata) for foreningens forpligtelser over for trediemand.

Såfremt konkrete forhold nødvendiggør solidarisk hæftelse skal en beslutning om en sådan solidarisk hæftelse vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal, jfr. § 12.

I tilfælde af solidarisk hæftelse er der indbyrdes regres mellem ejerlejlighedsejerne.

§ 7. Generalforsamling

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedkommune. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

§ 8.

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 4 uger og højst 8 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der skal behandles på generalforsamlingen.

§ 9.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

Valg af dirigent.

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for senest forløbne år.

Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Behandling af fremsatte forslag.

Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det følgende regnskabsår.

Valg af formand til bestyrelsen hvis denne er på valg.

Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Valg af revisor og revisorsuppleant.

Eventuelt.

Ethvert medlem har ret til at få et for ejendommen relevant emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring herom må være indgivet skriftligt til formanden senest 3 uger før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal være udsendt til medlemmerne senest 2 uger før generalforsamlingen.

§ 10.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingsnøgle,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller
- når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Når en ekstraordinær generalforsamling begæres af et eller flere medlemmer, skal den afholdes senest 6 uger efter, at bestyrelsen har modtaget en skriftlig begæring.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 11.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 12.

Foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen efter fordelingsnøglen, jfr. vedtægternes § 6.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på sådanne.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingsnøglen.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, herunder beslutning om solidarisk hæftelse, beslutninger om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst 2/3 af ejerlejlighederne er repræsenteret på generalforsamlingen, opgjort såvel efter stemmer som efter antal ejerlejligheder, og at mindst 2/3 af såvel afgivne stemmer som antal repræsenterede ejerlejligheder, stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter stemmer som efter antal repræsenterede ejerlejligheder,

heder, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 13.

Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. En kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne. Originalen opbevares af formanden.

§ 14.

Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Medlemmerne vælges for en valgperiode på 2 år, således at der hvert år er enten 2 eller 3 medlemmer på valg. Desuden vælges 2 suppleanter for en valgperiode på 1 år.

Såfremt et medlem fratræder sit hverv i en valgperiode indkaldes suppleant, der fungerer i resten af valgperioden. Hvis formanden fratræder sit hverv vælger bestyrelsen selv en ny formand indtil næste ordinære generalforsamling.

Hvis bestyrelsen ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger kommer ned under 5 medlemmer, skal der indkaldes til en ekstraordinære generalforsamling med det formål at vælge nødvendige medlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, sekretær og kasserer.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller. Genvalg kan finde sted.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 15.

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller foreningens revisor begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede, dog skal enten formanden eller næstformanden være til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Der udarbejdes et beslutningsreferat fra bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af formanden og referenten. Formanden opbevarer originalen af samtlige referater.

I fald formanden ikke er til stede, overtager næstformanden formandens ansvar.

§ 16.

Meddelelse til grundejerforeningen.

Af hensyn til grundejerforeningens denuntiationspligt over for ejerlejlighedsejerne, påhviler det bestyrelsen at meddele grundejerforeningen hver gang, der sker ejerskifte af en ejerlejlighed.

§ 17.

Administrator.

Bestyrelsen kan indgå aftale med en administrator, der skal forestå administration af ejerforeningen, og bestyrelsen er i så fald berettiget til at meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 18.

Tegningsret

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller af 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 19.

Årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, inden det fremlægges på generalforsamlingen.

§ 20.

Revision

Foreningens årsregnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

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

§ 21. Kapitalforhold

Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelse af bygninger og fællesanlæg, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån. En sådan vedtagelse skal ske med 2/3 af de til forslaget afgivne stemmer.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 22. Grundfond

Når det begæres af mindst 50 % af foreningens medlemmer efter fordelingsnøglen samt efter ejerlejligheds antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med maksimalt 0,25 % af den offentlige ejendomsværdi for medlemmets ejerlejlighed, indtil medlemmets indbetalinger til fonden udgør 1 % af den til enhver tid gældende offentlige vurdering.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige, ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de ordinære, løbende indbetalinger fra medlemmerne, når dette er vedtaget på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hvert enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med regnskabet.

Enhver ejerlejlighedsejer er ved salg af ejerlejlighed berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden til den fremtidige ejer af ejerlejligheden, men kan ikke på anden måde disponere over midler, der er indbetalt til grundfonden.

§ 23. Budget og medlemsbidrag

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingsnøgle en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget jfr. Vedtægternes § 6.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvi forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

§ 24.

Varme- og vandregnskab

Til dækning af omkostninger forbundet med varme og vand betaler medlemmerne i forhold til sidste års forbrug et a-conto beløb, som opkræves sammen med det normale bidrag til foreningen.

Regnskabsår for varme- og vandregnskab fastsættes af bestyrelsen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende forskrifter herfor i medfør af bolig- og lejelovgivningen.

§ 25.

Udlejning

Ejeren af en ejerlejlighed kan udleje sin ejerlejlighed uden på forhånd at skulle indhente ejerforeningens godkendelse, jfr. dog §§ 28 og 29.

Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

§ 26.

Panteret

De i de tidligere vedtægter pantstiftende deklARATIONER er sålydende for matr.nr. 5 ab Hellerup:

”Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er vedtægterne tinglyst som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 37.000,00, skriver kroner tretisytusinde 00/100. Beløbet reguleres i overensstemmelse med § 32.

Med respekt af ejerforeningens krav mod de enkelte ejerlejligheder tjener pantet tillige som sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ejerforeningen. Den enkelte ejerlejlighedsejers hæftelse over for grundejerforeningen er begrænset til ejerlejlighedens fordelingstal/fordelingsnøgle, jfr. § 6.

Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende byrder, men respekterer ikke hæftelser.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen, for så vidt angår servitutter.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, hvis størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for ét år ad gangen.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i Rentelovens § 5 fastsatte rente.”

Og for matr.nr. 5 ø Hellerup:

”Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er vedtægterne tinglyst som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 37.000,00, skriver kroner tretisytusinde 00/100. Beløbet reguleres i overensstemmelse med § 31.

Med respekt af ejerforeningens krav mod de enkelte ejerlejligheder tjener pantet tillige som sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ejerforeningen. Den enkelte ejerlejlighedsejers hæftelse over for grundejerforeningen er begrænset til ejerlejlighedens fordelingstal / fordelingsnøgle, jfr. § 6.

Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende byrder, men respekterer ikke hæftelser.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen, for så vidt angår servitutter.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, hvis størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for ét år ad gangen.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i Rentelovens § 5 fastsatte rente.”

§ 27. Vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift, herunder nødvendig reparation, vedligeholdelse og fornyelse af udvendige fællesarealer så som altaner, vinduer, terrasser, parkeringskældre – ramper – pladser m.v.

Angående facader:

- 1) Murede filtsede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.
- 2) Hårdtræsfacader samt træpaneler på altaner ved etagekryds og lejlighedsskel, må ikke ændres, herunder olieres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til overtagelsestidspunktet.
- 3) Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end de ved overtagelsestidspunktet godkendte modeller.
- 4) Vinduer må ikke blændes, hverken ud- eller indvendigt.
- 5) Malede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles iht. gældende metoder og farvekoder.
- 6) Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastypepe ved overtagelsestidspunktet.
- 7) Markiser må kun opsættes på terrasserne, og kun som vist på den ved overtagelsestidspunktet godkendte tegning. Der må ikke opsættes markiser på altanerne.

Angående terrænanlæg:

- 1) Befæstede arealer må ikke bearbejdes eller ændres.
- 2) Grønne hegn der afgrænser terrassehaver må ikke bearbejdes eller ændres. Dette gælder også den udførte beplantning og planteartsvalg i hegn omkring terrasser.
- 3) De grønne hegns ubehandlede lærketræ må ikke vedligeholdes med olie, træbeskyttelsesvæske, maling eller lignende.

Indvendig vedligeholdelse:

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejeren at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt

eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade foreningen udføre sådanne.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelsen pågår.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

§ 28. Ordensforskrifter

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

Erhvervsmæssig benyttelse må ikke finde sted. Det er dog beboerne tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omkringboende.

Terrassehavernes brugsareal må ikke tilføjes beplantning, der gennem plantningens højde kan forringe den fri udsigt til Øresund og/eller give generende skyggevirkning for tilgrænsende terrassehaver.

Værn på altaner må ikke monteres med altankasser eller lignende. Eventuelle plantninger skal ske i krukker opstillet alene på altanens gulvflade.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af, eller i ejendommen, uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, markiser, læhegn, læsejl, windbreakers m.v. Montering af nøgleboks i forbindelse med tyverialarmer må kun foretages efter de af bestyrelsen anviste retningslinier.

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for ejere af andre ejerlejligheder i bygningen. Alle overflader, strukturer og sammensætninger skal dog så vidt muligt respekteres i forhold til lejlighedernes oprindelige udseende ved overtagelsestidspunktet.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt

hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

Ud- og indflytninger af indbo m.v. skal foregå pr. lift, og elevator må ikke benyttes hertil. Det samme gælder ved større renoveringer. Benyttes elevator på trods heraf, påhviler eventuelle udgifter i forbindelse med elevatorstop eller skader på elevator den til enhver tid værende ejer. Eventuelle skader på trappeopgang ved ud- og indflytning udbedres på den til enhver tid værende ejers regning på skadetidspunktet.

Bestyrelsen kan fastsætte et beløb til betaling i forbindelse med ud- og indflytning til bidrag til dækning af slitage på ejendommen som skyldes ind- og udflytninger, herunder udvendige skader på eksempelvis murværk og flisebelægning forårsaget af flyttekøretøjer.

§ 29. Misligholdelse

Hvis et medlem eller de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan Ejerforeningen pålægge vedkommende samt øvrige beboere i lejligheden at fraflytte denne med passende varsel.

Fraflytning kan kræves, hvis et medlem gør sig skyldig i et forhold, som ville berettige udlejeren til at hæve et lejemål i henhold til Lejelovens § 93, stk. 1 litra b, det vil sige, når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed, eller litra g, det vil sige, når lejeren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder når lejeren ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde trods udlejerens påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

Ovennævnte er ligeledes gældende, når beboelseslejligheden anvendes til erhverv, som på nogen måde kan frembyde gene eller ubehag for ejendommens øvrige beboere.

Kravet om, at et medlem af Ejerforeningen skal fraflytte lejligheden kan kun rejses af Ejerforeningens generalforsamling – ordinær eller ekstraordinær. Punktet om et medlems fraflytning skal fremgå af dagsordenen for generalforsamlingen.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

§ 30. Opløsning

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal op-høre.

§ 31. Påtaleret

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under forenin-gen, hver for sig.

§ 32. Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr. 5 ø Hellerup for så vidt angår §§ 1-24 og §§ 26-31 og matr nr. 5 ab Hellerup for så vidt angår § 1-25 og 27-32.

Samtidig begæres vedtægter for matr. nr. 5 ø tinglyst den 27.8.2001 aflyst for så vidt angår §§ 1-24 og § 26-32 og vedtægter for matr.nr. 5 ab 14. oktober 2002 aflyst for så vidt angår §§ 1-25 og §§ 27-32.

Den pantstiftende deklaration er således fortsat gældende for begge matrikelnumre. Det pantstiftende beløb reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri, jfr. bkg. om realkreditinstitutioners låneudmåling nr. 647 af 5. august 1999 §23, stk. 5. Beløbet maximeres således til det beløb, som af de respektive realkreditinstitutioner højst må acceptere som foranstående hæftelse, uden at det får indflydelse på lånemuligheden.

Med hensyn til de hovedejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser og byrder henvi-ses til hovedejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

-----ooo0ooo-----

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 22. december 2010

Hellerup, den 22. december 2010

Formand for bestyrelsen:

Poul Jensen

Bestyrelsesmedlem:

Bestyrelsesmedlem:

Anders Bressendorff

Martin Nielsen

Bestyrelsesmedlem:

Bestyrelsesmedlem:

Mogens Helbo

Britta Syskind

Bekræftet kopi:

Tuborg d. 17. aug. 2015

Klaus Wange
KLAUS WANGE

Klaus Wange.

17/8 2015

Paul Gross
POUL GROSS