

REFERAT FRA FORTSAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F TUBORG SUNDPARK

År 2021, den 2. september, kl. 18:00, afholdtes ordinær generalforsamling (del 2) i E/F Tuborg Sundpark på lokationen: The Cube, Tuborg Havnevej 15, 2900 Hellerup. Første del blev afholdt 22 april 2021.

Der var følgende dagsorden:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
Punktet er behandlet den 22. april 2021. Ved denne del af generalforsamlingen gives blot en kort status.
- c) Forelæggelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor til godkendelse.
Punktet er behandlet den 22. april 2021.
- d) Forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
Punktet er behandlet den 22. april 2021.
- e) Forslag:
 - 1) Forslag om ny særvedtægt (fremsat af bestyrelsen). Se bilagene 1A - 1D
 - 2) Forslag om ny husorden (fremsat af bestyrelsen). Se bilagene 2A-2B
- f) Valg af formand for bestyrelsen.
Formanden Peter Feldinger er på valg og er villig til genvalg.
- g) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Erik Sevaldsen er på valg og er villig til genvalg.
Dorte Schiødt er på valg og ønsker at fratræde
Bestyrelsen indstiller Henrik Nygaard Hansen (nuværende suppleant) til valg som erstatning for Dorte Schiødt.
- h) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
Thure Krarup er villig til genvalg. Lars Maagaard er villig til valg
- i) Valg af intern revisor og intern revisorsuppleant. Finn Birkegaard genopstiller som intern revisor. Susanne Black-Petersen genopstiller som revisorsuppleant.
- j) Fastsættelse af rykkergebyr vedr. fællesudgifter i overensstemmelse med § 21.4. p.t. 284 kr.
- k) Eventuelt.

Det skal bemærkes at nærtstående er et beslutningsreferat.

Punkt a). Valg af dirigent og referent.

Formanden Peter Feldinger bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Administrator, Ursula Bresemann fra Newsec.

Som referent blev valgt: Administrator, Louise Le fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 90 ejere ud af i alt 110, heraf 30 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 12.770/15.468.

På dagsordenen var der forslag som krævede kvalificeret flertal. Jf. vedtægtens § 7, stk. 6 stemmes der efter antal svarende til at $2/3$ af $110 = 74$ skulle være repræsenteret.

Punkt b). Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Årsberetningen vedr. 2020 var allerede taget til efterretning på generalforsamlingen (del 1) den 22. april 2021. Formanden Peter Feldinger gav en mundtlig status og opdateringer siden sidst om bestyrelsens fokus, hvor følgende emner blev gennemgået:

Affaldshåndtering, dokumentationsopgaver: vedtægt og husorden, beskrivelse af øens matrikler og adgangsbegrænsninger, fordeling af vedligeholdelsesudgifter mellem ejer og E/F, løbende opdatering af hjemmeside, dialog med beboere omkring indflytning, ombygning etc., Vedligehold: facadeistandsættelse blok 31 og 32, haveanlæg, firkanten mod kanalen, badebro, parkering, fornyelse af gartnerkontrakt, opdatering af vedligeholdelsesplan og overvejelser omkring en inspektør ordning.

Punkt c). Forelæggelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor til godkendelse.

Punktet var behandlet på den ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

Punkt d). Forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Punktet var behandlet på den ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

Punkt e). Forslag.

1) Forslag om ny særvedtægt (fremsat af bestyrelsen).

Bestyrelsen motiverede forslaget og indstillede, at der skulle stemmes om særvedtægten som en helhed, således at man godkendte særvedtægten som den var fremsendt. Det vil altid være en mulighed at fremstille forslag om vedtægtsændringer til fremtidige generalforsamlinger.

En ejer spurgte hvad forskellen på normalvedtægten og særvedtægten var, og om der er tale om to forskellige vedtægter.

Formanden forklarede, at normalvedtægten er den generelle vedtægt, hvis foreningen ikke har egen tinglyst vedtægt. Særvedtægten er foreningens egen vedtægt, med egne formu-

leringer og tiltag, der tager udgangspunkt i og kan afspejle sig eller afvige fra normalvedtægten. Det er kun særvedtægten der skal tinglyses.

Der var blandt ejerne debat vedr. vedtagelse af særvedtægten. En ejer anbefalede et nej til vedtagelsen på dette møde, ikke fordi ejeren var imod initiativet, men p.g.a. ejeren mente, at der manglede klarhed over ændringer og ændringernes omfang og betydning. Enkelte andre ejere gav udtryk for at et bedre overblik havde gjort det nemmere at studere den nye vedtægt sammenlignet med de gældende regler, andre var tilfredse med bestyrelsens indsats for at modernisere vedtægten. Forslaget blev taget til skriftlig afstemning.

En vedtagelse af forslaget krævede tilstedeværelse af kvalificeret flertal svarende til 2/3 i antal af samtlige mulige stemmer i ejerforeningen. Der var på generalforsamlingen repræsenteret mere end 2/3 af det samlede antal, og forslaget kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 60 af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev endeligt vedtaget med 79 for, 10 imod og 1 blank.

2) Forslag om ny husorden (fremsat af bestyrelsen).

Forslaget blev motiveret af bestyrelsen.

Efter debat blandt ejerne vedr. formuleringer og enkelte emner / reguleringer i husordenen, såsom håndtering af grill, varmelamper mm., besluttede bestyrelsen at trække forslaget tilbage med henblik på at give ejerne tid til at komme med input til husordenen. Hermed en opfordring til at skrive til bestyrelsen med forslag til husordenen, som i en revideret form vil blive fremsat som forslag på førstkommende generalforsamling.

Punkt f). Valg af formand for bestyrelsen.

Peter Feldinger var på valg for 2 år efter den eksisterende vedtægt. Peter Feldinger var villig til genvalg og blev genvalgt med applaus.

Dirigenten gjorde dog ejerne opmærksom på, at formanden skal vælges i lige år jf. ny vedtaget særvedtægt, så derfor er han på valg allerede igen i år 2022 for at følge de nye regler.

Punkt g). Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Erik Sevaldsen, ønskede at genopstille; Dorte Schiødt ønskede ikke at genopstille. Bestyrelsen havde indstillet Henrik Nygaard Hansen, der takkede ja til valg. Erik og Henrik blev begge valgt med applaus.

Formanden takkede på bestyrelsens vegne Dorte for en stor indsats i bestyrelsesen gennem årene og takkede for det gode samarbejde de havde haft.

Punkt h). Valg af suppleanter for bestyrelsen.

Thure Krarup og Lars Maagaard var villige til valg som bestyrelsessuppleanter, og begge blev valgt med applaus.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Peter Feldinger	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Erik Sevaldsen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Henrik Nygaard Hansen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Henning Dulong Andreassen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Henrik Hvidt	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Jeanineke Dahl Kristensen	på valg 2022
Bestyrelsessuppleant Thure Krarup	på valg 2022
Bestyrelsessuppleant Lars Maagaard	på valg 2022

Punkt i). Valg af intern revisor og intern revisorsuppleant.

Finn Birkegaard og Susanne Black-Petersen genopstillede som henholdsvis intern revisor og suppleant. Begge blev med applaus valgt til de nævnte funktioner.

Punkt j). Fastsættelse af rykkergebyr vedr. fællesudgifter i overensstemmelse med § 21.4. – pt. 284 kr.

Gebyr ved for sen betaling af fællesbidraget blev fastsat til 284 kr. i overensstemmelse med lejeloven og enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Punkt k). Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Indlæg af en ejer vedr. opsætning af låge på badebroen. Ejeren nåede ikke at fremsende forslaget rettidigt til behandling på generalforsamlingen, og valgte derfor at tage det som et indlæg under punktet evt. Oplægget var udsendt på forhånd. Efter oplægget debatterede ejerne, situationen vedr. brug af badebroen fra u-inviterede gæster. Der er varierende meninger i ejerkredsen om problemets omfang og betydning. Formanden oplyste, at der er søgt tilladelse til opsætning af låge hos kystdirektoratet. Bestyrelsen afventer afgørelsen. Hvis denne er positivt mht opsætning af en låge på broen, vil et konkret forslag blive fremlagt til afstemning ved forårets generalforsamlinger i de to ejerforeninger Tuborg Sundpark og Tuborg Kanal, der deler ejerskabet.
- En ejer fandt stigen på badebroen lidt for stejl. Bestyrelsen tog dette til efterretning
- En ejer spurgte ind til mangel af gummimåtter på broen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.
- En ejer spurgte ind til bænken ved stenhugget ud for opgang 10 mod havnen, og hvad formålet med bænken var, da det måske godt kan sende u hensigtsmæssigt signaler til unge, at de kan opholde sig der og feste. Henrik Hvidt svarede for bestyrelsen, at bænken blev sat op af hensyn til ældre med rollator, så de kan holde en pause og nyde udsigten, når de går en tur rundt om ejendommen. Man har valgt at lægge bænken ind i stenhugget, fordi det var mere diskret, end at have en bænk stående ved siden af.
- Sortering af madaffald blev drøftet, og der var forespørgsel om hvorvidt det var en mulighed at få en biocontainer i begge ender af bygningerne, så man ikke skal gå fra den ene til den anden ende, hver gang der skulle affaldssorteres. Bestyrelsen tog det til efterretning.

- En ejer nævnte lugtgener fra pumpestationen. Bestyrelsen oplyste, at der er kontakt til Novafos om problemet og at det antagelig skyldes manglende udskiftning af kulfiltre på bygningen.
- Bestyrelsen oplyste at græsslåningen, der skulle finde sted i august var rykket til september, for at give blomster en chance for at smide frø og dermed sikre en udvikling mod blomstereng.
- En ejer kommenterede, at støjende arbejder i anlægget (som f.eks. afbrænding af ukrudt) foregik lige lovligt tidligt om morgenen.
- En ejer spurgte, om det var muligt at få en dæmper på metaldøren, der ikke ejes af foreningen. Bestyrelsen ville gå i dialog og undersøge mulighederne.
- En enkelt ejer udtrykte sin utilfredshed med bestyrelsens arbejde, specielt mht badebroen og beskyttelsen af denne mod udefra kommende, og meddelte, at de havde sat deres lejlighed til salg, da de ikke trivedes i foreningen.

Dirigenten afsluttede generalforsamling kl. 20.15 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Sevaldsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-534072770500
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2021 kl.: 00:33:52
Underskrevet med NemID

Henning Dulong Andreassen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-777338245277
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2021 kl.: 13:51:57
Underskrevet med NemID

Henrik Hvidt

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-872539263823
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2021 kl.: 08:28:57
Underskrevet med NemID

Henrik Nygaard Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-034658827567
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2021 kl.: 22:37:59
Underskrevet med NemID

Jeanineke Merete Dahl Kristensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-702275814780
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 22:04:51
Underskrevet med NemID

Peter Christian Feldinger

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-034163019673
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2021 kl.: 08:08:40
Underskrevet med NemID

Ursula Bresemann

Dirigent NEM ID
RID: 50303873
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2021 kl.: 20:58:37
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 84460b8apqT243210785

Bilag 1A

Forslag til Generalforsamlingen 2 september 2021 i E/F Tuborg Sundpark om vedtagelse af ny vedtægt.

Beslutning

Godkendelse af en ny særvedtægt (bilag 1B), der sammen med den nye normalvedtægt (Bilag 1 C) vil udgøre de samlede vedtægter for E/F Tuborg Sundpark og erstatte de tidligere vedtægter fra 2006 med senere ændringer.

Baggrund

En ny ejerlejlighedslov blev vedtaget i folketinget i juli 2020, I tilknytning hertil publiceredes 29/11-2020 en ny bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerlejligheder, som fornyer og tydeliggør flere paragrafer. Den gamle normalvedtægt stammer fra 2004. Den nye normalvedtægt vil fungere som tilbagefald for eksisterende ejerforeninger fra 1 januar 2022 hvor eksisterende vedtægter ikke er dækkende eller afviger fra normalvedtægten.

I korte træk er der sproglige ændringer og mere principielle ændringer specifikt vedrørende

- Hæftelse for den enkelt lejlighedsejer
- Præcisering af afstemningsregler
- Indførelse af 9/10 stemmeflerhed og vetoret i særlige tilfælde
- Sanktionsregler ved misligholdelse af forpligtelse
- Kommunikation med medlemmerne
- Muligheden for afholdelse af digital generalforsamling
- En mere klar fordeling af vedligeholdelsesansvar mellem ejer og ejerforening

Advokatfirmaet Plesner har på deres hjemmeside en udmærket gennemgang af væsentlige ændringer: https://www.plesner.com/insights/artikler/2021/01/ny-normalvedtaegt-for-ejerforeninger?sc_lang=da-DK

Der er gennem årene tilføjet flere vedtægtsændringer til vore vedtægter fra 2006 og flere var på vej. Der var derfor opstået et behov for gennemskrivning af vores paragrafer så senere vedtægtsændringer fremstod i den rigtige rækkefølge. Flere steder var sproglige moderniseringer også blevet nødvendige.

Udført arbejde

Med udgangspunkt i den nye normalvedtægt er vores eksisterende vedtægter og husorden gennemgået. Det er sikret at tidligere vedtagne særvedtægter som ikke er omfattet af den nye normalvedtægt er inkluderet ligesom husordenen er opdateret og udvidet hvor dette var nødvendigt.

Udover tidligere vedtagne ændringer siden 2006 er der i den nye vedtægt indført en mulighed for afholdelse af generalforsamlingen i et rent digitalt forum (elektronisk generalforsamling (EGF)). EGF vil kun blive benyttet når situationer gør at en generalforsamling ikke kan afholdes (som det f.eks. har været tilfældet under Corona Epidemien). EGF skal også kunne benyttes som alternativ eller supplement ved ekstraordinære generalforsamlinger for at få størst mulig deltagelse og involvering af medlemmerne.

Forslaget er gennemlæst og kommenteret af advokatfirmaet Tine Munch og Nina Pagh. Forslaget til generalforsamlingen er revideret efter kommentarer derfra.

Bilag 1 b

Forslag til nye supplerende vedtægter (særvedtægt) for

Ejerlejlighedsforeningen Tuborg Sundpark

Normalvedtægtens

§ 1, overskriften ændres til:

Indledning, formål, medlemskab, hæftelse og hjemsted

§ 1 stk. 1 ændres til:

Normalvedtægten for ejerforeninger regulerer sammen med denne tinglyste særvedtægt forholdene i ejerforeningen Tuborg Sundpark.

§ 1, stk. 2 tilføjes efter ordet "Ejerforeningens"

"navn er Ejerforeningen Tuborg Sundpark (i det følgende betegnet "Foreningen") og dens"

§ 1, stk. 3 tilføjes som ny indledning til 2. punktum

"Medlemskabet er pligtmæssigt og"

§ 1 stk. 4 bliver nyt stk. 5 og der tilføjes nyt stk. 4:

Stk. 4. Den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og når samtlige forpligtelser og restancer på overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

§ 1 tilføjes nyt stk. 6, stk. 7, stk. 8 og stk. 9:

Stk. 6. Såfremt konkrete forhold nødvendiggør solidarisk hæftelse, skal beslutning om en sådan solidarisk hæftelse vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal jf. §7 stk.6. I tilfælde af solidarisk hæftelse er der indbyrdes regres mellem ejerlejlighedsejerne.

Stk. 7. Foreningens hjemsted er Gentofte kommune og dens værneting er Lyngby Ret for alle tvistigheder i ejerforeningsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes, som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningens v/dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtigelser i foreningens anliggender.

Stk. 8. Påtaleberettigede af nærværende vedtægt er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen

Bilag 1 b

Stk. 9. Foreningen er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen, hvortil bebyggelsen hører. Bestyrelsen vælger en repræsentant og en suppleant til grundejerforeningens bestyrelse. Disse deltager med mandat fra bestyrelsen i bestyrelsesmøder i grundejerforeningen.

Foreningens formand og et af bestyrelsen valgt medlem skal repræsentere foreningen på grundejerforeningens generalforsamlinger. Repræsentanterne skal stemme i overensstemmelse med det mandat foreningens bestyrelse forinden har meddelt dem i henhold til dagsorden for den pågældende generalforsamling.

§2 tilføjes nyt stk. 2:

Stk. 2. Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune eller inden for en radius af 2.5 kilometer fra bebyggelsen.

§ 3 slettes "efter fordelingstal" og erstattes af "således, at der er en stemme for hver lejlighed"

§ 4, stk.1 slettes ordene "fordelingstal og".

§ 4, stk. 2 slettes ordene "fordelingstal og".

§ 5 slettes i første og sidste sætning ordene "fordelingstal og".

§ 6 slettes ordene "fordelingstal og".

§ 9, stk. 1 indsættes efter ordet "år"

"så vidt muligt inden udgangen af april måned og".

§ 10, stk. 2, 1. pkt. ændres ordene "senest 3 uger før generalforsamlingen" til "inden udgangen af februar måned"

§ 11, stk. 1, 2) erstattes ordene "1/4 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal" med "25 af foreningens medlemmer"

Der tilføjes en ny § 11A **Elektronisk Generalforsamling**

Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen kan såfremt det ikke er muligt at afholde en fysisk generalforsamling beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Bilag 1 b

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4 Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 6. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 7. Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8. I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§14, stk. 1 ændres i 2. punktum ordene "mindst 2" til "4".

§ 18, stk. 1 erstattes ordet "Generalforsamlingen" med "Bestyrelsen"

§ 20, stk. 1 tilføjes efter ordet "generalforsamlingen"

"blandt medlemmerne og en statsautoriseret revisor."

§ 20, stk. 1, 2. punktum udgår.

§ 26, stk. 1, 2. punktum udgår.

§ 26 tilføjes nyt stk. 4 og stk. 5:

Stk. 4. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes

Bilag 1 b

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

Stk. 5. Ejerforeningen er endvidere pligtig at forestå og afholde omkostningerne til vedligeholdelse af areal i terræn over bygning 35 i overensstemmelse med aftale i særskilt deklARATION.

§ 27 stk. 2, 1. punktum udgår ordet "indvendigt"

§ 27 stk. 2 tilføjes nyt 3. punktum:

Det påhviler den enkelte ejer én gang årligt at sørge for vedligeholdelse af udvendige trædøre og skydedøre samt håndlister med olie. Nødvendig olie udleveres én gang årligt af ejerforeningens vicevært.

§ 27 tilføjes nyt stk. 6:

Stk. 6. Modernisering og istandsættelse

1. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, 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.
2. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejere af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlig dyrere.
3. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke for 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.
4. Godkendelsen kan betinges af at der fastsættes erstatning for gene og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.
5. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndighederne eller andre, og dokumentere dette overfor foreningen.

§ 30 ændres til **Udlejning og erhverv**

§ 30 tilføjes nyt stk. 3, stk. 4, stk. 5, stk. 6 og stk. 7:

Stk. 3. Medlemmerne må ikke foretage gentagne perioder af korttidsudlejning som defineret i stk. 2 første punktum og altså ikke udover 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår.

Stk. 4. Medlemmerne må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller 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.

Bilag 1 b

Stk. 5. Ejerlejlighederne må ikke udlejes til eller benyttes til erhverv.

Stk. 6. Det er dog beboerne tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelier, tegnestuer eller lignende, når det efter bestyrelsens skøn kan ske uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at dette medfører ulemper for de omkringboende. Det er den enkelte lejlighedsejers eget ansvar at opnå fornøden myndighedsgodkendelse.

Stk. 7. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Der tilføjes en ny § 30A Husdyr

På ejendommen må der kun holdes almindelige husdyr som hund eller kat, og kun et husdyr pr. bolig.

Stk. 2. Husdyrene må ikke være til gene for de øvrige ejerforeningsmedlemmer, hverken udenfor eller indenfor. Ved gener kan bestyrelsen pålægge ejerforeningsmedlemmet at bringe disse til ophør, om fornødent ved at medlemmet fjerner/bortskaffer husdyret.

§31 stk. 2 slettes og erstattes af eksisterende vedtægters §21, der er tinglyst sålydende som pantstiftende deklARATIONER for matr.nr. 5-0a Hellerup:

"21.1 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, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb á kr. 39.000,00 – skriver kroner tretinitusinde 00/100. beløbet reguleres i overensstemmelse med § 27, stk. 2.

21.2 Med respekt af ejerforenings krav mod de enkelte ejerlejligheder, tjener pantet tillige som sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ejerforeningen. Den enkelte ejerforeningsejers hæftelse overfor grundejerforeningen er begrænset til en pro rata hæftelse, begrænset til ejerlejlighedens fordelingstal.

21.3 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

21.4 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtig ydelse til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, foreløbigt fastsat til kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00. Gebyrets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.

21.5 I tilfælde af at foreningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende paragraf, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og for forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pant-stiftende bestemmelse har derfor karakter af funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retspleje-lovens § 478, stk.1, nr. 6.

Bilag 1 b

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

og for matr.nr. 5 t Hellerup:

”21.1 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, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb á kr. 39.000,00 – skriver kroner tretinitusinde 00/100. beløbet reguleres i overensstemmelse med § 27, stk. 2.

21.2 Med respekt af ejerforenings krav mod de enkelte ejerlejligheder, tjener pantet tillige som sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ejerforeningen. Den enkelte ejerforeningsejers hæftelse overfor grundejerforeningen er begrænset til en pro rata hæftelse, begrænset til ejerlejlighedens fordelingstal.

21.3 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

21.4 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtig ydelse til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, foreløbigt fastsat til kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00. Gebyrets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.

21.5 I tilfælde af at ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende paragraf, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og for forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter af funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk.1, nr. 6.

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

Bestemmelserne vil fremover have betegnelserne § 31, stk. 2, nr. 1 – 6 respektive og henvisningerne i deklARATIONERNES § 21.1 til deklARATIONERNES § 27, stk. 2 vil fremover være til § 33, stk. 4.

Der tilføjes **§ 32 Vedligehold og standard af fælles og private brugsarealer**

Murede, malede udvendige flader og facader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.

Stk. 2. Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af ejerforeningen og kommune

Bilag 1 b

Stk. 3.

1. Trædæk på altaner må ikke ændres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til standen på overtagelsestidspunktet.
2. Trædæk på altanerne samt træterrasser i stuelejlighederne må ikke vedligeholdes med olie, træbeskyttelsesvæske, maling eller lignende.

Stk. 4.

1. Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end standen ved overtagelsestidspunktet.
2. Der må ikke i gavllejlighederne opsættes glasskærme på balkoner, medmindre de er uden synlige kantprofiler på glassets fritstående sider og er udført i klart glas. Glassets bredde må ikke overstige en bredde på mere end 10 cm forbi søjlens yderside.

Stk. 5. Værn på altaner må ikke monteres med altankasser eller lignende. Eventuel beplantning skal ske i krukker opstillet alene på altanens gulvflade.

Stk. 6. Vinduer må ikke blændes eller matteres, hverken ud- eller indvendigt.

Stk. 7. Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet.

Stk. 8. Befæstede arealer må ikke bearbejdes eller ændres uden bestyrelsens godkendelse.

Stk. 9

1. Ejerlejlighedsejere med direkte adgang til terrasse og havestykke, har eksklusiv brugsret og vedligeholdelsespligt til den del af terrassen og havestykket, der afgrænses særskilt til den pågældende ejerlejlighed, jf. kort over ejerlejlighederne.
2. Brugsrettighederne til terrasserne og havestykkerne er tidsubegrænset, idet dog aftalen om brugsret kan opsiges med 30 års varsel af en enstemmig generalforsamling.
3. Terrassehavernes brugsareal må ikke tilføjes beplantning der gennem plantningens højde kan forringe den fri udsigt til Øresund og/eller give generende skyggevirkning for tilgrænsende terrassehave.
4. Træhegn, der afgrænser terrasserne, må ikke ændres eller øges. Dette gælder også den udførte beplantning og plantevalg i hegn omkring terrassehaverne.
5. Træhegns ubehandlede lærketræ må ikke vedligeholdes med olie, træbeskyttelsesvæske, maling eller lignende.

Der tilføjes § 33 **Tinglysning:**

Stk. 1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst på [matr.nr. 5-ao](#) og [matr.nr. 5 t Hellerup](#) for så vidt angår §§ 1-6, §§ 9-11, 11A, §14, §18, §20, §§ 26-27, § 30, § 30A og §§ 32-33.

Bilag 1 b

Stk. 2. Samtidig begæres vedtægterne for [matr.nr. 5-ao](#) og [matr.nr. 5](#) t tinglyst 21.april 2006 aflyst for så vidt angår §§ 1-20 og §§ 22-27.

Stk. 3. Den pantstiftende deklaration §21 er således fortsat gældende for begge matrikelnumre og i er i disse vedtægter anført som §31 stk. 2.

Stk. 4. Det pantstiftende beløb reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri, jfr. bkg. Om realkreditinstitutioners låneudmåling nr. 647 af 5.august 1999 § 23

Beløbet maksimeres således til det beløb, som af de respektive realkreditinstitutioner højst må acceptere som foranstående hæftelse, uden at det får indflydelse på lånemuligheden. Pantet vil maksimalt kunne gøres gældende for kr. 50.000,00.

Stk. 5. Med hensyn til de hovedejendommene og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser og byrder henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på generalforsamling den 2. september 2021.

Bilag 1 b

Udskriftsdato: 9. april 2021

BEK nr 1738 af 29/11/2020 (Gældende)

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

Ministerium: Transport- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport- og Boligmin., j.nr. 2020-5633



Lovtidende A

2020

Udgivet den 2. december 2020

29. november 2020.

Nr. 1738.

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

I medfør af § 5, stk. 1, i lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder fastsættes:

§ 1. En normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, affattes i overensstemmelse med bilag 1 til denne bekendtgørelse.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2021.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger ophæves, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indtil den 1. januar 2022 finder bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2021.

Transport- og Boligministeriet, den 29. november 2020

KAARE DYBVAD BEK

/ Mette Langhoff

Bilag 1***Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder*****§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at 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.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstilling, jf. § 31.
- 4) 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.

Stk. 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, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) 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.
- 2) 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.

- 3) 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.
- 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 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 afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7. Vetoret

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 §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. Generalklausul

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.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10. Forslag

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

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

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

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.

Stk. 3. 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.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 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 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

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

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 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.

Stk. 7. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

§ 15. Bestyrelsens møder

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

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

- 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 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.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 22. Bod

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. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 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.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 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.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 23. Eksklusion

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. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. 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 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.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. 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 stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, 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 rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæves lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

§ 25. Kapitalforhold

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

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

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 indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling,

tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. 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.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 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.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig reetablering, 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.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30. Udlejning

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

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel 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 bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Bilag 2 a

Forslag til Generalforsamlingen 2 september 2021 i E/F Tuborg Sundpark om vedtagelse af ny husorden.

Beslutning

Godkendelse af ny husorden, der i sin helhed erstatter den tidligere husorden for ejerforeningen Tuborg Sundpark

Baggrund

Den eksisterende husorden trængte til modernisering og opdatering i forhold til nyere lovgivning og til nye forhold, der kræver en fælles holdning. Herunder flytning af nogle ordensregler fra vedtægter til husorden i overensstemmelse med retningslinjerne for den nye normalvedtægt.

Udført arbejde

Med udgangspunkt i den nye normalvedtægt og lov om ejerlejligheder fra 2020 er vores eksisterende vedtægter og husorden gennemgået.

Det er sikret at tidligere vedtagne særvedtægter, som ikke er omfattet af den nye normalvedtægt er inkluderet ligesom husordenen er opdateret.

Enkelte punkter der tidligere var en del af vedtægten er overført til husordenen og der er foretaget udvidelser og beskrivelser af regler på nye punkter, således at disse følger gældende praksis.

Husordenen for E/F Tuborg Sundpark

Husordenen vedtages og kan ændres af en generalforsamling på samme måde som vedtægtsændringer.

Målsætning

Det er vores fælles ønske, at Tuborg Sundpark er et rart sted at bo, hvor der er plads til individuelle behov og hvor vi tager hensyn til hinanden.

Denne husorden er vedtaget med henblik på at skabe retningslinjer, der kan hjælpe medlemmer og de personer, som opholder sig i medlemmers lejligheder med at opfylde vores målsætning.

Generelt

Medlemmerne samt deres gæster og lejere skal rette sig efter de af bestyrelsen og generalforsamlingen fastsatte vedtægter og ordensregler.

Der er pligt til straks at foretage anmeldelse til ejendommens vicevært/administrator, hvis der sker skader på installationer, ledninger og lign.

Ejerlejligheden samt fællesrum skal benyttes på en måde, der ikke virker generende for de øvrige beboere.

Der må ikke ryges på indendørs fællesarealer.

Julelys kæder må kun være tændt fra 1. november til 1. februar.

Affald

Undgå forurening af affaldsskakt og affaldscontainer ved kun at nedkaste forsvarligt lukkede poser beregnet til affald.

Biologisk affald, flasker, glas, aviser, blade, metal, plastik, papemballage, tekstiler, småt elektronik og batterier må ikke nedkastes i affaldssakten, men skal sorteres i dertil opstillede containere.

Der henvises til Gentofte Kommunes folder vedr. affaldssortering.

Ved anvendelse af containerne skal der ske grundig sortering og blanding af affald skal undgås:

- Biologisk affald må kun være i de grønne plastikposer beregnet til formålet. De grønne poser må ikke benyttes til andet affald.
- Papkasser skal være slået sammen, og større stykker pap skåret i mindre stykker.
- Plastikbakker efter kød- og fisk skal være rensset for rester og i lukkede plastikposer.
- Farligt affald skal afleveres i skabet i nedkørslen til parkeringskælderens i blok 32.

Storskrald skal ejeren fjerne ved egen indsats og for egen regning.

Bilag 2b

Fællesområder	<p>Fællesarealerne vedligeholdes af ejerforeningen. Det er ikke tilladt den enkelte beboer at beskære beplantningen på fællesarealerne.</p> <p>Det er ikke den enkelte beboer tilladt at placere belysning, kunstværker eller andet på fællesarealerne inklusive i bøgehækken.</p> <p>Det er ikke tilladt at passere igennem beplantningen på fællesarealerne for at komme ud på Tuborg linjen.</p>
Altaner og terrasser	<p>Det er ikke tilladt at montere kunstværker, lamper eller lignende på altanens vægge eller i loftet til altandækket.</p> <p>Der kan monteres varmelamper til eksisterende udtag på altaner og terrassers vægge, men kun på den side af bygningen der ikke vender mod beboerparkeringen.</p> <p>Der må ikke monteres varmelamper, lamper eller markiser i loftet til altandækket.</p> <p>Det henstilles, at anvendelse af mobiltelefon på altanerne undlades.</p> <p>Havestykket udfor terrasserne må ikke antage karakter af møbleret terrasse</p>
Markiser og haveskur	<p>Markiser må kun opsættes på terrasserne og kun som vist på den vejledning, der ligger på foreningens hjemmeside. Der må ikke opsættes markiser på altanerne.</p> <p>Haveskure skal opføres i henhold til den vejledning, der ligger på Ejerforeningens hjemmeside.</p>
Parkering og opbevaring	<p>Parkering må ikke finde sted uden for de markerede parkeringspladser. Da der kun er afsat 0.5 P-plads pr ejerlejlighed på terræn opfordres beboerne til i videst muligt omfang at benytte den kælderparkering der hører til lejligheden.</p> <p>Cykler skal anbringes i parkeringskældrene eller i de opstillede cykelstativer, og må under ingen omstændigheder lænes op ad bygninger, bede eller beplantninger. Ved pladsmangel i cykelstativerne kan cykler sættes ud for egen P-plads i P-kælderen, men ikke udfor andre ejeres nummererede pladser.</p> <p>Ejendommens trapper, elevatorer og øvrige fællesarealer må ifølge brandsikringsbekendtgørelsen ikke benyttes til opbevaring af private ejendele, herunder cykler, barnevogne, sko, affaldsposer.</p> <p>Udendørs opmagasinering må ikke finde sted.</p>
Elevatorer	<p>Elevatorerne er primært beregnet til persontransport. Hvis de bruges til andre formål, skal det ske med forsigtighed, så de ikke beskadiges.</p> <p>Ved ind- og udflytning samt ved istandsættelse benyttes lift over altan.</p>
Badebroen	<p>Den private badebro ved Tuborg Linjen er til fælles brug for beboerne i ejerforeningerne Tuborg Sundpark og Tuborg Kanal.</p> <p>Større grupper og solbadning på broen bør undgås.</p> <p>Broen benyttes på eget ansvar og der kræves nøgle til broens lås for adgang.</p>
Fugle og skadedyr	<p>For at undgå risiko for mus, rotter og svineri fra store fugle, må fodring af fugle ikke finde sted fra ejendommene.</p> <p>Observation af skadedyr skal straks meldes til viceværten</p>

Bilag 2b

Husdyr	<p>Der må kun holdes almindelige husdyr som hund eller kat, og kun et husdyr pr. bolig.</p> <p>Husdyrene skal holdes i snor på fællesarealer og eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes.</p>
Grill	<p>Der må grilles på altaner og terrasser, hvis det kan ske uden unødige gene for de øvrige beboere. Der må ikke grilles i blæsevejr og der skal ved optænding tages videst muligt hensyn ved brug af f.eks. elektriske optændingsmetoder.</p>
Brændeovn	<p>Det er kun tilladt at opsætte lukkede brændeovne, og kun i ejendommens gavllejligheder. Syn og godkendelse ved opsætning samt det årlige lovpligtige tilsyn ved autoriseret skorstensfejer påhviler ejeren.</p>
TV og bredbånd	<p>Det fælles antenneanlæg ejes og vedligeholdes af TDC Net/YouSee. Der kan frit vælges leverandør af bredbåndsservice, TV og program udbyder. Kabel TV i lejlighederne kan leveres af YouSee</p> <p>Det er ikke tilladt at opsætte parabolantenner.</p>
Musik	<p>Udøvelse eller afspilning af musik samt evt. støjende underholdning må kun foregå hvis den ikke er til urimelig gene for de øvrige beboere. Af hensyn til natteroen bør der udvises særlig hensyn i tidsrummet mellem kl. 22.00 og 7.00.</p> <p>Fester bør varsles mindst en uge i forvejen til naboerne.</p>
Støjende værktøj	<p>Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj skal foregå mellem kl. 8.00 og 19.00 mandag – fredag og mellem kl. 10.00 og 16.00 lørdag samt søn-og helligdage.</p>

o - O -

Således vedtaget på ejerforeningens bestyrelsesmøde den 30.marts 2006

Revideret i henhold til beslutning ved generalforsamling d. 27. april 2011,

Godkendt af bestyrelsen d. 8. maj 2011.

Revideret ved bestyrelsesmøde d. 18. marts 2014.

Fremlagt og godkendt ved generalforsamlingen d. 29. april 2014.

Revideret i forbindelse med bestyrelsesmøde d. 20. marts 2019.

Fremlagt og vedtaget på generalforsamlingen d. 25. april 2019.

Revideret i forbindelse med bestyrelsesmøde d. 2021.

Fremlagt og vedtaget på generalforsamlingen d. 2021.

