

# Vedtægt for Ejerforeningen Tuborg Sundpark.

Denne sammenskrivning inkluderer alle tinglyste ændringer fra oprindelig vedtægt i 2006 til ændringer vedtaget 27. april 2023.

## §1

### NAVN:

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Tuborg Sundpark (i det følgende betegnet "Foreningen" eller "Ejerforeningen").
- 1.2 Disse vedtægter regulerer sammen med normalvedtægten for ejerforeninger forholdene for Ejerforeningen Tuborg Sundpark.

## \$2

### HJEMSTED OG VÆRNETING:

- 2.1 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 forpligtelser i foreningens anliggender.

## §3

### FORMÅL:

- 3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 5 t og matr.nr. 5-ao Hellerup, ejerlejlighederne 1-110, beliggende Tuborg Sundpark 1-5 og 7-12, 2900 Hellerup, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, bidrag til grundejerforeningen Tuborg Nord (i det følgende betegnet grundejerforeningen), 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, samt sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen.
- 3.3 Påtaleberettigede af nærværende vedtægt er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.

- 3.4 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 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.
- 3.5 Vedrørende pantsikkerhed for grundejerforeningens eventuelle tilgodehavender henvises til §21 stk.2.

#### §4

##### MEDLEMSKREDS:

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ovennævnte ejendom.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt, og indtræder den dag hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden dette tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.3 Ved anden overgang end ejerskifte, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men 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.
- 4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen, og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restance til foreningen af enhver art og til enhver tid.

#### §5

##### SÆRRÅDEN/BRUGSRET:

- 5.1 Ejerlejlighedsejere med direkte adgang til terrasse og havestykke, har eksklusiv brugsret til den del af terrassen og havestykket, der afgrænses særskilt til den pågældende ejerlejlighed, jf. kort over ejerlejlighederne.

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

## §6

### HÆFTELSESFORHOLD OG FORDELINGSTAL:

- 6.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i henhold til ejerlejlighedens fordelingstal/fordelingsnøgle.
- 6.2 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.
- 6.3 Såfremt konkrete forhold nødvendiggør solidarisk hæftelse, skal beslutning om en sådan solidarisk hæftelse vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal jf. §7 stk.7A.
- 6.4 I tilfælde af solidarisk hæftelse er der indbyrdes regres mellem ejerlejlighedsejerne.

## §7

### GENERALFORSAMLINGER:

- 7.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune eller inden for en radius af 2,5 kilometer fra bebyggelsen.
- 7.3 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. 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.
- 7.4 Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra disse ejerlejligheders stemmer.
- 7.5 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.

## BESLUTNINGER

7.6 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, således, at hver ejerlejlighed har én stemme.

### Kvalificeret flertal

7.7 Til beslutninger om væsentlige forandringer, fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, optagelse af fælleslån, eller om ændringer i denne vedtægt, kræves dog 2/3 af de stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer, stemmer for forslaget. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling tidligst 3 uger efter den første, og på denne kan forslaget, uanset antallet af fremmødte, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

### Generalklausul

7.8 A 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 er omfattet af stk. 7 samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal.

7.8 B 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.

7.9 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget herfra er beslutninger efter §12.7.

Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen indgives senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

## §8

### ORDINÆR GENERALFORSAMLING:

- 8.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned og senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne foretages af bestyrelsen eller administrator med et skriftligt varsel på mindst 3 uger.
- 8.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 8.4 Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 8.5 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen eller medlemmer, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 8.6 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde inden udgangen af februar måned. Forslag inkl. bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest en uge før generalforsamlingen. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 8.7 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte 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 fra bestyrelsen eller medlemmer.
  - 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.
- 8.8 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat

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.

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

## §9

### EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER:

9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandlingen af et angivet emne begæres af mindst 25 af foreningens medlemmer, når en tidligere generalforsamling har besluttet det og når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

9.2 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 2 ugers varsel

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

9.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

## §9A

### ELEKTRONISK GENERALFORSAMLING:

9A.1 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.

9A.2 Bestyrelsen kan, såfremt der ikke er mulighed for at afholde en fysisk generalforsamling f.eks. ved nedlukning af landet på grund af pandemi eller lignende beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde.

Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

9A.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.

- 9A.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.
- 9A.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.
- 9A.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.
- 9A.7 Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.
- 9A.8 I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

## §10

### KOMMUNIKATION:

- 10.1 Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske ved e-mail eller andet anerkendt elektronisk medie.
- 10.2 Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller 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.

- 10.3 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.
- 10.4 Ejere der har behov for papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan fra bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et rimeligt gebyr

## §11

### VALG AF BESTYRELSE:

- 11.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 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.
- 11.2 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.
- 11.3 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 11.4 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.
- 11.5 Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 11.6 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.

## §12

### BESTYRELSENS MØDER OG PLIGTER:

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



- 12.2 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 12.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.
- 12.4 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 12.5 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.
- 12.6 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 eventuel 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.
- 12.7 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

## §13

### ADMINISTRATOR:

- 13.1 Bestyrelsen indgår aftale med en administrator, der skal forestå administration af ejerforeningen og er berettiget til at meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.
- 13.2 Administrator kan ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## §14

### TEGNINGSRET:

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

## §15

### ÅRSREGNSKAB:

15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

15.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance

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

## §16

### REVISION:

16.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges blandt medlemmerne og en statsautoriseret revisor.

16.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

16.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

16.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskaber påtegnes af statsautoriseret revisor.

## §17

### KAPITALFORHOLD:

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

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

17.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes af generalforsamlingen.

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

## §18

Udgået

## §19

### BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG:

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter, er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 19.5 Udover fællesbidraget betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifter i forbindelse med levering af varme, vand og el efter forbrug. Opkrævninger, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen.
- 19.6 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen, skal enhver ejerlejlighedsejer eventuel påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

## §20

### UDLEJNING OG ERHVERV

- 20.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse 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.

- 20.2 Medlemmerne må ikke foretage korttidsudlejning, det vil sige at lejeperioden er kortere end 31 dage, udover 4 separate udlejninger der sammenlagt maksimalt udgør 30 dage i alt pr. kalenderår.
- 20.3 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 en klublejlighed.
- 20.4 Overførelse af udlejerbeføjelser
- Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejerer 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 lejerer. 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 lejerer til at opsige eller ophæve lejemålet.
- 20.5 Ejerlejlighederne må ikke udlejes til eller benyttes til erhverv.
- 20.6 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.
- 20.7 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

## § 21

### PANTERET:

De i de tidligere vedtægter pantstiftende deklarerationer er sålydende 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 grundejerforenings krav mod ejerforeningen. Den enkelte ejerforeningsejers hæftelse over for 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 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.

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.

VEDLIGEHOELDELSE:

22.1 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOELDESESPLOGT

- A 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.
- B 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.
- C Udfører ejerforeningen 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.
- D Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig 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
- E Ejerforeningen foranstalter vedligehold og pleje af arealets terrasser, parkeringskældre, ramper, pladser, andre terrænanlæg og grønne områder samt stuelejlighedernes træhegn.
- F 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.

22.2 EJERNES VEDLIGEHOELDESESPLOGT

- A 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, radiator målere, andre forbrugs- målere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- B Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner.

- C Ejere må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele uden for ejerlejligheden eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, læhegn m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- D Det påhviler den enkelte ejer én gang årligt at sørge for vedligeholdelse af udvendige trædøre og skydedøre samt håndlister med olie. Nødvendig olie udleveres en gang årligt af ejerforeningens vicevært.
- E 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.
- F Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.
- G 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.
- H 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 væsentligt dyrere.
- I 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.
- J Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes erstatning for gene og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.
- K Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndighederne eller andre, og dokumentere dette over for foreningen.

### 22.3 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLOGTEN

- A Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 22.1 og §22.2 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

### 22.4 ADGANG OG REETABLERING

- A 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 2 uger.

- B 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 4 uger.
- C I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- D Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- E Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- F Er det med hensyn til arbejder efter stk. 22.4 B nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne 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.

## 22.5 FACADER

- A Murede, malede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.
- B Trædæk på altaner må ikke ændres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til standen på overtagelsestidspunktet.  
Trædæk på altanerne samt træterrasser i stuelejlighederne må ikke vedligeholdes med olie, træbeskyttelsesvæske, maling eller lignende.
- C Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end standen ved overtagelsestidspunktet.  
Værn på altaner må ikke monteres med altankasser eller lignende. Eventuelle plantninger skal ske i krukke opstillet alene på altanens gulvflade.
- D 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.
- E Vinduer må ikke blændes eller matteres, hverken ud- eller indvendigt.
- F Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af ejerforeningen og kommunen.
- G Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet



H Markiser må kun opsættes på terrasserne og kun som vist på den ved overtagelsestidspunktet godkendte tegning. Der må ikke opsættes markiser på altanerne.

## 22.6 TERRÆNANLÆG:

- A Befæstede arealer må ikke bearbejdes eller ændres uden bestyrelsens godkendelse.
- B Træhegn, der afgrænser terrassehaver, må ikke ændres eller øges. Dette gælder også den udførte beplantning og plantevalg i hegn omkring terrasser.
- C Træhegns og eventuelle haveskures ubehandlede træ må kun vedligeholdes med farveløs olie.
- D Terrassehavernes brugsareal må ikke tilføjes beplantning, der gennem plantningens højde kan forringe den fri udsigt til Øresund og/eller give generende skyggevirkning for den tilgrænsende terrasse

## §23

### HUSDYR:

- 23.1 På ejendommen må der kun holdes almindelige husdyr som hund og kat og kun ét husdyr pr. bolig.
- 23.2 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.

## §24

### EKSKLUSION

- 24.1 Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse overfor ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.
- 24.2 Beslutning om eksklusion efter 24.1 træffes på en generalforsamling efter reglerne for kvalificeret flertal §7.7. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 24.3. 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.

24.4 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.

24.5 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.

## §24A

### BOD

24A.1 Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til kr. 10.000, hvis ejeren eller andre som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse overfor ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

24A.2 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til kr. 20.000, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter som tidligere har medført bod.

24A.3 Beslutningen om bod efter 24A.1 og 24A.2 træffes på en generalforsamling efter reglerne for kvalificeret flertal §7.7. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

24A.4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

24A.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.

24A.6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

## §25

### OPLØSNING:

- 25.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan denne ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer og panthavere om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

## §26

### UDGÅET

## §27

### TINGLYSNING:

- 27.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr.nr. 5-ao og matr.nr. 5 t Hellerup for så vidt angår §§ 1-20 og §§ 22-27.

- 27.2 Samtidig begæres vedtægterne for matr.nr. 5-ao tinglyst den 31.marts 2004 aflyst for så vidt angår §§ 1-20 og §§ 22-27 og vedtægterne for matr.nr. 5 t tinglyst 9.marts 2005 aflyst for så vidt angår §§ 1-20 og §§ 22-27.

- 27.3 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 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.

- 27.4 Med hensyn til de hovedejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser og byder henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Oprindelig vedtægt fra 2006 inklusive alle senere ændringer og med ændringer som vedtaget på generalforsamlingen 27. april 2023  
Endelig tinglyst i denne udgave 31.maj 2023