

ADVOKATFIRMAET MEILE & MONBERG A/S

Moderet for Højesteret

Malmøgade 7
2100 København Ø
Telefon +45 35 26 96 99
Telefax +45 35 42 92 18
Postgiro 7 34 94 59
CVR.nr. 15 51 83 91
E-mail: ot@mmlaw.dk

Niels Hupfeld
Niels Meile
Thomas Monberg
Ole Theut

Efter bedste skøn over udviklingen i nettoprisindekset anslås pantstiftende beløb at udgøre kr. 55.000,00 om 10 år svarende til en akkumulerende stigning i indekset på mellem 2,5% og 3%

Matr.nr.: del af 5 a og del af 11 a Hellerup
Ejerlejlighederne: 51-100
Beliggende: Tuborg Havnepark 5-8,
2900 Hellerup

ANMELDER:
Ole Theut
Advokat
Malmøgade 7
2100 København Ø.
Tlf: 35 26 96 99
j.nr. 10946-10021/js

**VEDTÆGTER
FOR
"EJERFORENINGEN
TUBORG HAVNEPARK B"
(version 1.0)**

§ 1

NAVN:

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Tuborg Havnepark B (i det følgende betegnet "Foreningen").

§ 2

HJEMSTED OG VÆRNETING:

- 2.1 Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.
- 2.2 Foreningens værneting er Gentofte Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen 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 ejerlejlighedsejendommen, der er beliggende på del af matr.nr. 5 a og del af matr.nr. 11 a Hellerup, med ejerlejlighederne 51-100, beliggende Tuborg Havnepark 5-8, 2900 Hellerup, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Den matrikulære afgrænsning af den fremtidige ejerlejlighedsejendom vil blive fastlagt i forbindelse med ejendommens udstykning fra de to nævnte matrikelnumre, som én ny samlet fast ejendom.

- 3.2 Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, bidrag til 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 at sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen.

De i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder tinglyste fordelingstal betegnes i det efterfølgende: Fordelingstal.

- 3.3 Foreningen er forpligtet til at være medlem af "Grundejerforeningen Tuborg Syd". Foreningens formand eller hans suppleant og et af bestyrelsen valgt medlem skal repræsentere ejerforeningen på grundejerforeningens generalforsamlinger. Repræsentanterne skal stemme i overensstemmelse med det mandat ejerforeningens bestyrelse forinden har meddelt dem i henhold til dagsorden for den pågældende generalforsamling.
- 3.4 Vedrørende pantsikkerhed for grundejerforeningens eventuelle tilgodehavende henvises til § 21.2.

§ 4

MEDLEMSKREDS:

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ovennævnte ejendom.
- 4.2 Foreningen skal være berettiget til på en generalforsamling med kvalificeret majoritet, jf. § 7, stk. 6, at træffe bestemmelse om, at foreningen kan sluttes sammen med en eller flere ejerforeninger, der som nærværende forening er beliggende i Gentofte Kommunes lokalplanområde 259.
- 4.3 Medlemsskabet er pligtmæssigt for de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder af matr.nr. ** Hellerup. For ejerskifte efter tinglysning af ejendommens opdeling i ejerlejligheder gælder, at medlemspligten 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 medlemsskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 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 retigheder 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 Ejere af ejerlejligheder 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. ejerlejlighedskortene.
- 5.2 Aftalen om brugsret kan opsiges med 30 års varsel af en énstemmig generalforsamling.

§ 6

HÆFTELSESFORHOLD OG FORDELINGSTAL:

- 6.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i henhold til ejerlejlighedens fordelingsstal.
- 6.2 Medlemmerne hæfter subsidiært for foreningens forpligtelser overfor tredjemand, og i så fald pro rata og i henhold til fordelingstal.
- 6.3 Såfremt konkrete forhold nødvendiggør solidarisk hæftelse, skal en beslutning om en sådan solidarisk hæftelse vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal, jf. § 7, stk. 6.
- 6.4 I tilfælde af solidarisk hæftelse er der indbyrdes regres mellem ejerlejlighedsejerne efter fordelingsstal.
- De enkelte ejerlejlighed har det antal stemmer, der svarer til tællere i fordelingstallet.
- 6.5 Den oprindelige ejer har et antal stemmer, svarende til planlagte ikke-byggede ejerlejligheder og evt. ikke solgte ejerlejligheder indenfor projektet Tubborg Havnepark B, jf. § 3.1. Dette fordelingstal beregnes efter det samme princip som gælder for opførte ejerlejligheder.
- 6.6 Såfremt der opføres yderligere ejerlejlighedsareal, skal det respekteres af både ejerlejlighedsejere og panthavere, idet samtlige ejerlejligheders fordelingstal i så fald nyberegnes som den enkelte ejerlejligheds areal i forhold til summen af samtlige

ejerlejlighedsarealer.

§ 7

GENERALFORSAMLINGER:

- 7.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 7.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 7.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år såvidt muligt inden udgangen af april måned.
- 7.5 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 7.6 Til beslutninger om væsentlige forandringer, fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, optagelse af fælleslån, sammenlægning med andre ejerforeninger, eller om ændringer i denne vedtægt, kræves dog at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenterede 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 fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget, uanset antallet af fremmødte, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.
- 7.7 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeret kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.
- 7.8 Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer der falder på sådanne.

§ 8

INDKALDELSER:

- 8.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- 8.4 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 8.5 Ethvert medlem har ret til at få et for ejendommen relevant emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand eller ejerforeningens administrator senest inden udgangen af februar måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget med indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 8.6 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a: Valg af dirigent og referent,
 - b: Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år,
 - c: Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor,
 - d: Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår,
 - e: Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer,
 - f: Valg af formand for bestyrelsen,
 - g: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,
 - h: Valg af suppleanter for bestyrelsen,
 - i: Valg af revisor,
 - j: Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med § 21, stk. 4,
 - k: Eventuelt.
- 8.7 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sa-

gernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 9

EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER:

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandlingen af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 9.2 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 9.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 10

BESTYRELSEN:

- 10.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.
- 10.2 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingsbeslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 11

VALG AF BESTYRELSE:

- 11.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Derudover vælges 2 suppleanter. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode indkaldes en suppleant og den øvrige bestyrelse vælger en ny formand, der fungerer indtil den næste generalforsamling.

- 11.2 Valgbar er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

§ 12

BESTYRELSESMØDER:

- 12.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte der findes anledning dertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller revisor begærer dette.
- 12.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlig forsikring, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt bestyrelsesansvarsforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de indbetalte bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifter over kommende år.
- 12.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.
- 12.4 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 12.5 Bestyrelsen udarbejder referat fra bestyrelsesmøder. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 12.6 Af hensyn til grundejerforeningens denuntiationspligt overfor ejerlejlighedsejerne, påhviler det bestyrelsen at meddele grundejerforeningen hver gang der sker ejerskifte af en ejerlejlighed.

§ 13

ADMINISTRATOR:

- 13.1 Bestyrelsen kan indgå aftale med en administrator, der skal forestå administrationen af ejerforeningen, og bestyrelsen er i såfald berettiget til at meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 14

TEGNINGSRET:

- 14.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden, eller ved 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 15

ÅRSREGNSKAB:

- 15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 15.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor inden det fremlægges på generalforsamlingen.

§ 16

REVISION:

- 16.1 Foreningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 16.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordre enhver oplysning som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 16.3 Der føres en revisionsprotokol.
- 16.4 I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
- 16.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 17

KAPITALFORHOLD:

- 17.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 17.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til et bestemt formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser af bygninger og fælles anlæg, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 17.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse, postgiro, dog skal det være tilladt administrator og bestyrelsen at have en kassebeholdning af en størrelse som er nødvendig for den daglige drift.
- 17.4 Hverken ved ejerskifte eller i andre tilfælde er foreningen pligtig at udbetale det sælgende medlems andel af foreningens formue, hverken til sælger eller køber.

§ 18

GRUNDFOND:

- 18.1 Når det begæres af mindst 50% af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med maksimalt 0,25% af den offentlige ejendomsværdi for medlemmets ejerlejlighed indtil indbetalinger til fonden udgør 1% af summen af den til enhver tid gældende offentlige vurdering af samtlige ejerlejligheder.
- 18.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoteret obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 18.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de ordinære løbende indbetalinger for medlemmerne, når dette vedtages på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

- 18.4 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse over hver enkelt ejerlejligheds andel, forelægges på hvert års generalforsamling sammen med regnskabet.
- 18.5 Enhver ejerlejlighedsejer er ved salg af ejerlejligheden berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden til den fremtidige ejer af ejerlejligheden, men kan ikke på anden måde disponere over midler, der er indbetalt til grundfonden.

§ 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 samt antennebidrag. 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:

- 20.1 Ejereren af en ejerlejlighed kan udleje sin ejerlejlighed uden på forhånd at skulle indhente ejerforeningens godkendelse, jf. dog §§ 23 og 24 (ordensbestemmelser og misligholdelse).
- 20.2 Medlemmerne må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 20.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejereren samme beføjelser i tilfælde af, at lejereren krænker de ham påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

§ 21

PANTERET:

- 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. 43.000,00 - skriver kroner firetitretusinde 00/100. Beløbet reguleres i overensstemmelse med § 27, stk. 2.
- 21.2 Med respekt af ejerforeningens krav mod de enkelte ejerlejligheder, tjener pantet tillige som sikkerhed for grundejerforeningens krav mod ejerforeningen. Den enkelte ejerlejlighedsejers hæftelse overfor grundejerforeningen er begrænset til en pro rata hæftelse, begrænset til ejerlejlighedens fordelings-tal.
- 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 første i måneden efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i Rentelovens § 5 fastsatte rente.

§ 22

VEDLIGEHOJDELSE :

- 22.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed, påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 22.2 Al anden vedligeholdelse, modernisering og udskiftninger, herunder nødvendig reparation, vedligeholdelse og fornyelse af udvendige fællesarealer, såsom altaner inkl. håndliste, vinduer og døre, terrasser og parkeringskældre, ramper, pladser m.v., foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.
- 22.3 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås maling og tapetsering samt vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer og vandhaner, radiatorer, og radiatorventiler, sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællestammerne, samt hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.

- 22.4 Såfremt foreningen 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.
- 22.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en efter omstændighederne fastsat frist, dog ikke over 2 måneder. Overskrides denne frist kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange at det pågældende medlem fraflytter lejligheden så længe istandsættelsen pågår.
- 22.6 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed og pulterrum, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

FACADER:

- 22.7 Murede, malede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.
- 22.8 Trædæk på altaner må ikke ændres, herunder olieres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til standen på overtagelsestidspunktet.
- 22.9 Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end standen ved overtagelsen.
- 22.10 Vinduer må ikke blændes eller materes, hverken ud eller indvendigt.
- 22.11 Malede og behandlede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af ejerforeningen og kommunen.
- 22.12 Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet.

- 22.13 Markiser må kun opsættes på terrasserne og kun som vist på den ved overtagelsestidspunktet godkendte tegning. Der må ikke opsættes markiser på altaner-
ne.

TERRÆNANLÆG:

- 22.14 Befæstede arealer må ikke bearbejdes eller ændres.
- 22.15 Træhegn, der afgrænser terrassehaver, må ikke ændres eller øges. Dette gælder også den udførte beplantning og plantervalg i hegn omkring terrasser.
- 22.16 Træhegns ubehandlede træ må ikke vedligeholdes med olie, træbeskyttelsesvæske, maling eller lignende.
- 22.17 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 23

ORDENSFORSKRIFTER:

- 23.1 Medlemmet og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Der udarbejdes ordensbestemmelser til nærmere beskrivelse heraf. Ordensbestemmelserne kan ændres ved simpelt stemmeflertal efter fordelings-
tal på generalforsamlingen.
- 23.2 På ejendommen må der alene holdes almindelige husdyr som hund og kat, og kun et husdyr pr. bolig, men ikke høns, duer eller hermed sidestillede. Husdyrene må ikke luftes på fællesarealer, og eventuelle efterladenskaber skal fjernes.
- 23.3 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.
- 23.4 Ejerlejlighederne må ikke benyttes til erhverv.
- 23.5 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 lejlighedssejers eget ansvar at opnå eventuel fornøden myn-

dighedsgodkendelse.

- 23.6 Terrassehavernes brugsareal må ikke tilføjes beplantning der gennem plantningens højde kan forringe den eventuelt frie udsigt til Øresund og/eller give generende skyggevirkninger for tilgrænsende terrassehaver.
- 23.7 Værn på altaner må ikke monteres med altankasser eller lignende. Eventuelle plantninger skal ske i krukker opstillet alene på altanens gulvflade.
- 23.8 Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer, eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, markiser, læhegn, læsejl, windbreakers m.v.
- 23.9 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for ejere af andre lejligheder i bygningen. Alle overflader, strukturer og sammensætninger skal dog såvidt muligt respekteres i forhold til lejlighedens oprindelige udseende ved overtagelsestidspunktet.
- 23.10 Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder 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 ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlige dyrere.
- 23.11 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.
- 23.12 Godkendelsen kan betinges af at der fastsættes erstatning for gene og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.
- 23.13 Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndighederne eller andre, og dokumentere dette overfor foreningen.

- 23.14 Det er ikke tilladt at opsætte parabolantenner.
- 23.15 Der etableres hybridnet og tilslutningen er frivillig. -
- 23.16 Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 24

MISLIGHOLDELSE:

- 24.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen, ved gentagen krænkelser af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned.
- 24.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 24.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge sin ejerlejlighed hurtigst muligt.

§ 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

PÅTALEBERETTIGEDE:

- 26.1 Påtaleberettigede af nærværende vedtægt er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.

§ 27

TINGLYSNING:

- 27.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen del af 5 a og del af 11 a Hellerup, ejerlejlighederne 51-100, beliggende Tuborg Havnepark 5-8, 2900 Hellerup.
- Efter gennemførelsen af den i § 3 nævnte matrikulære udstykning skal vedtægterne kun påhvile den fremtidige ejerlejlighedsejendom og ejerlejlighederne af denne.
- 27.2 Vedtægternes § 21 begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende for kr. 43.000,00 på hver beboelseslejlighed som 1. prioritet, ejerlejlighederne 1-50. Beløbet reguleres hver 1. januar med den procentuelle stigning i nettoprisindekset, første gang pr. 1. januar 2008. Beløbet maksimeres således til det beløb som af de respektive realkreditinstitutioner højst må acceptere som foranstående hæftelse uden at det får indflydelse på låneudmålingen. Pantet vil maksimalt kunne gøres gældende for kr. 55.000,00.
- 27.3 Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder, henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Som ejer af ejendommen matr.nr. 5 a og matr.nr. 11 a og 11 b Hellerup, ejerlejlighederne 51-100:

Hellerup, den 2005
For Carlsberg A/S:

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed samt underskriverens(ernes) myndighed for så vidt angår ejer:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Postnr./By:

Postnr./By:

Godkendt af Gentofte Kommune, herunder i henhold til lov om
planlægning § 42.