

Matr. nr.:

1 i Agershvile, Vedbæk

Ejerlejlighed nr.:

1-41

Beliggende:

Skodsborg Strandvej 225-227

2942 Skodsborg

Anmelder:

Nicolai Thorninger

advokat

Tuborg Havnevej 19

2900 Hellerup

35 25 25 35

VEDTÆGTER

FOR

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SKODSBORG STRANDVEJ 225 OG 227

Navn og adresse

§ 1

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Skodsborg Strandvej 225 og 227", og Foreningen er beliggende Skodsborg Strandvej 225-227, 2942 Skodsborg.

§ 2

Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Rudersdal Kommune.

Værneting er retten i Lyngby.

Foreningens medlemmer

§ 3

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1-28 i Foreningens ejendom matr.nr. 1 i Agershvile, Vedbæk. Ejerlejlighed nr. 28 videreopdeles i 13 ejerlejligheder, og Foreningens medlemmer efter videreopdelingen vil således være de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1-41 af matr.nr. 1 i Agershvile, Vedbæk.

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 inden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan først udøve stemmeretten, når Foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

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

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under Foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Foreningen, dog uden hæftelse for den tidligere ejers restancer til Foreningen.

Ejerne af ejerlejlighederne nr. 1-27, beliggende Skodsborg Strandvej 227, betegnes i det følgende som "Ejergruppe 1", og ejeren af ejerlejlighed nr. 28, respektive ejerne af ejerlejlighederne nr. 28-41 efter videreopdelingen, beliggende Skodsborg Strandvej 225, betegnes i det følgende som "Ejergruppe 2".

Formål **§ 4**

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser på grundlag af nærværende vedtægter.

Hæftelsesforhold **§ 5**

Foreningen hæfter for Foreningens forpligtelser over for tredjemand.

Medlemmerne hæfter over for tredjemand subsidiært for Foreningens forpligtelser og i så fald pro rata i henhold til fordelingstal.

Søgsmål skal rettes mod Foreningen og kan af tredjemand kun rettes mod Foreningens medlemmer, efter at tredjemand forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod Foreningen, og kun såfremt Foreningen tillige har afvist at opkræve fornødne fællesudgifter hos medlemmerne.

Generalforsamling **§ 6**

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Foreningens generalforsamling afholdes i Foreningens hjemstedskommune. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år - så vidt muligt - inden udgangen af marts måned.

Alle indkaldelser til generalforsamlinger skal ske skriftligt af bestyrelsen eller administrator. Indkaldelse kan også ske elektronisk til de senest over for administrator oplyste mailadresser.

§ 7

Indkaldelse af medlemmerne til Foreningens ordinære generalforsamling skal ske med et varsel på mindst 2 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt en dagsorden.

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

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes, således at dette er medlemmerne i hænde senest 4 dage før generalforsamlingen.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når ejere, som repræsenterer minimum 1/4 af det samlede fordelingstal, kræver dette, eller
- når administrator forlanger dette.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling skal ske med et varsel på mindst en uge.

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

§ 9

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Bestyrelsens orientering om dens valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det kommende regnskabsår.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Eventuelt.

§ 10

Bestyrelsen udpeger til hver generalforsamling en dirigent og referent.

Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

§ 11

Enhver ejer af en ejerlejlighed er berettiget til at give møde på generalforsamlingen, eventuelt ved en befuldmægtiget. Hvis en ejerlejlighed ejes af et selskab eller af en forening, er bestyrelsesrepræsentanter eller øvrige tegningsberettigede personer berettiget til at give møde på generalforsamlingen og stemme på vegne den pågældende juridiske person.

På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpel stemmeflerhed efter antal og fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt er foreskrevet i nærværende vedtægter. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, jf. dog § 24 angående særregel om afstemning i en enkelte ejergruppe.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller Foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne efter såvel antal som fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages af 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne efter såvel antal som fordelingstal til stede på generalforsamlingen, men har mindst 2/3 af de fremmødte efter såvel antal som fordelingstal stemt for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal efter såvel antal som fordelingstal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 12

I en af bestyrelsen autoriseret protokol indsættes referentens referat fra forhandlingerne på en generalforsamling. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

Bestyrelse § 13

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for etårige perioder og skal bestå af enten 4 eller 6 bestyrelsesmedlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar til bestyrelsen af generalforsamlingen er Foreningens medlemmer samt disses ægtefæller/samlevende.

Hvis der vælges 4 bestyrelsesmedlemmer, er hver ejergruppe berettiget til at udpege 2 bestyrelsesmedlemmer.

Hvis der vælges 6 bestyrelsesmedlemmer, er hver ejergruppe berettiget til at udpege 3 bestyrelsesmedlemmer.

Det påhviler bestyrelsen at lede Foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

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

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.

Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 14

Bestyrelsesformanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Administrator

§ 15

Administrator udpeges af bestyrelsen.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på Foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar afholdes som en fællesudgift.

Administrator skal have tegnet sædvanlige og behørigte forsikringer, herunder ansvars- og underslæbsforsikring.

Tegningsret

§ 16

Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsen. Der skal dog altid minimum være ét bestyrelsesmedlem udpeget af Ejergruppe 1 og ét udpeget af Ejergruppe 2.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab § 17

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Den fremlagte årsrapport påtegnes af revisor og underskrives af den samlede bestyrelse.

Revision § 18

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, som skal være statsautoriseret eller registreret.

Revisor vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Revisor skal bl.a. påse, at administrator holder Foreningens midler adskilt fra andre midler og skal under sit arbejde have adgang til alle ønskede bilag og alt regnskabsmateriale i øvrigt.

Kapitalforhold § 19

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

Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, som påhviler begge ejergrupper, jf. § 23.

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

Endvidere er administrator berettiget til at indskyde Foreningens midler på aftaleindskud i anerkendt pengeinstitut efter nærmere aftale med bestyrelsen og maksimum for en periode på 6 måneder.

Budget og medlemsbidrag § 20

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

Til dækning af Foreningens udgifter opkræves fællesbidrag til Foreningen i henhold til det til enhver tid på generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Fællesbidraget betales månedsvis til Foreningens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom. Ved et medlems forsinkede indbetaling af fællesbidrag er Foreningen eller den af Foreningen antagne administrator berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det til enhver tid gældende gebyr i henhold til lejelovens regler om for sen betaling og påkravsgebyrer.

Budgettet opdeles således, at der udarbejdes budget både for ejerlejlighederne nr. 1-27 (Ejergruppe 1) og ejerlejlighederne nr. 28-40 (Ejergruppe 2), idet de to ejergrupper ikke nødvendigvis har samme fællesudgifter, jf. § 23.

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

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Foreningen senest 14 dage efter påkrav eller ved første efterfølgende opkrævning fra administrator, alt efter administrators nærmere valg.

Fordelingstal **§ 21**

Med hensyn til de for ejerlejlighederne gældende fordelingstal henvises til anmeldelse og for-tegnelse over ejerlejlighederne.

Opkrævning af fællesbidrag fordeles blandt ejerne efter følgende administrative fordelingstal:

Ad udgifter, der er fælles for de to ejergrupper:

De tinglyste fordelingstal, jf. **bilag 1 A**.

Ad udgifter, der alene vedrører Ejergruppe 1:

Fordeling sker efter intern fordelingsnøgle for Ejergruppe 1 – **bilag 1 B**.

Ad udgifter, der alene vedrører Ejergruppe 2:

Fordeling sker efter intern fordelingsnøgle for Ejergruppe 2 – **bilag 1 C**.

Enebrugsrettigheder § 22

Stk. 1:

Hver ejergruppe har en række nærmere fastsatte enebrugsrettigheder, som også er angivet på vedhæftede **bilag 2** – matrikelkort med angivelse af bygning og med farver, som angiver fællesarealer samt enebrugsrettigheder for henholdsvis Ejergruppe 1 og Ejergruppe 2.

Den enkelte ejergruppes enebrugsrettigheder kan specificeres således:

Ejergruppe 1:

Beboerne omfattet af Ejergruppe 1 har enebrugsret til

- Parkeringspladsen under støttemuren på østsiden af Skodsborg Strandvej og – som led heri – tilkørselsvejen på østsiden.
- Arealet mod østsiden i forlængelse af parkeringspladsen. Ejergruppe 1 er berettiget til at videregive enebrugsrettigheder til enkelte ejere, med henblik på at der kan etableres have/terrassearealer ud for nærmere fastsatte ejerlejligheder, hvortil den pågældende ejerlejlighedsindehaver har enebrugsret.
- Det nordligste af de tre rum i støttemur.
- Adgangsarealet på vestsiden fra ejerlejlighed nr. 7 til bagindgangen til Skodsborg Strandvej 227, dog med færdselsret for beboerne omfattet af Ejergruppe 2 til det nordlige fællesareal.
- Indvendige fællesarealer og adgangsarealer i bygning 227.

Ejergruppe 2:

Beboerne omfattet af Ejergruppe 2 har enebrugsret til

- De 6 parkeringspladser syd for tilkørselsvejen til de østlige parkeringspladser.
- De 10 Parkeringspladserne syd for Skodsborg Strandvej 225.
- Have/terrassearealer øst for Skodsborg Strandvej 225.
- Det sydligste af de tre rum i støttemur.
- Adgangsarealet vest for Skodsborg Strandvej 225, dog med færdselsret for beboerne omfattet af Ejergruppe 1.
- Indvendige fællesarealer og adgangsarealer i bygning 225.
- Ejerlejlighed nr. 41 (indeholder alene adgangsarealer og tilskødes ejerforeningen)

Beboerne i Ejergruppe 2 kan fordele enebrugsrettighederne til have/terrassearealer internt, og for så vidt angår Ejergruppe 2 er der truffet beslutning om, at enebrugsrettigheder til have/terrassearealer fordeles, som det fremgår af vedhæftede **bilag 2**.

---oo0oo---

Enebrugsrettighederne til grunden er tidsubegrænsede, idet hver ejergruppe dog kan opsige aftalen om eksklusiv brugsret til grunden, jf. ovenfor, med 30 års varsel fra opsigelsens fremkomst at regne. Uanset kun en ejergruppe afgiver opsigelse, anses begge ejergruppers enebrugs-

rettigheder i så fald for opsagt. Ved varslets udløb tilkommer brugsretten til den samlede grund herefter Foreningen som helhed og samtlige medlemmer.

Der kan ikke opsiges enebrugsrettigheder til parkeringspladser eller have/terrassearealer i konstruktion.

Stk. 2:

Det følger af **bilag 2** og det ovenfor anførte, at følgende arealer er fælles for de to ejergrupper:

- Støttemur med det midterste rum og arealet vest for støttemuren.
- Arealet nord for Skodsborg Strandvej 227.
- Sydvestligt hjørne, hvor containerplads er afmærket.

Fællesudgifter – adskillelse af driftsudgifter mellem den enkelte ejer og de to ejergrupper **§ 23**

Stk. 1 - generalklausul:

Driftsudgifter, herunder vedrørende vedligeholdelse eller fornyelse af en bygningsdel eller bygningsinstallation, som alene betjener en ejer eller den ene ejergruppe, afholdes alene af den enkelte ejer eller ejergruppe, som udgiften vedrører.

Foreningen afholder i første omgang udgiften, der herefter udgiftsmæssigt allokeres til den enkelte ejer eller ejergruppe, såvel ved budgettering af fællesudgifter som ved regnskabsudarbejdelse.

Stk. 2 - udgifter vedrørende Ejergruppe 1:

Driftsudgifter, som alene vedrører Ejergruppe 1, jf. generalklausulen, herunder indre vedligeholdelse/fornyelse, som ikke påhviler den enkelte ejer, jf. § 25, stk. 2, og ydre vedligeholdelse/fornyelse af enhver art, herunder facader, vinduer, bygningsdele, tag m.v., som vedrører Ejergruppe 1's bygningsdel, påhviler de til enhver tid værende ejere omfattet af Ejergruppe 1.

Ejergruppe 1 afholder endvidere samtlige drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter vedrørende de arealer, hvortil ejerne omfattet af Ejergruppe 1 har enebrugsret, jf. **bilag 2** og § 22, dog betaler ejerne omfattet af Ejergruppe 1 tillige 1/4 af udgifterne til renholdelse og snerydning af adgangsarealet langs med Skodsborg Strandvej 225's vestside frem til Ejergruppe 2's bygningsdel.

I tilfælde af at Ejergruppe 1 ansætter egen vicevært/ejendomsfirma til vedligeholdelsesarbejder m.v., afholdes udgifterne til denne ligeledes af denne ejergruppe.

Stk. 3 – udgifter vedrørende Ejergruppe 2:

Driftsudgifter, som alene vedrører Ejergruppe 2, jf. generalklausulen, herunder indre vedligeholdelse/fornyelse, som ikke påhviler den enkelte ejer, jf. § 25, stk. 2, og ydre vedligeholdelse/fornyelse af enhver art, herunder facader, vinduer, bygningsdele, tag m.v., som vedrører Ejergruppe 2's bygningsdel, påhviler de til enhver tid værende ejere omfattet af Ejergruppe 2.

Ejergruppe 2 afholder endvidere samtlige drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter vedrørende de arealer, hvortil ejerne omfattes af Ejergruppe 2 har enebrugsret, jf. **bilag 2** og § 22.

I tilfælde af at Ejergruppe 2 ansætter egen vicevært/ejendomsfirma til vedligeholdelsesarbejder m.v., afholdes udgifterne til denne ligeledes af denne ejergruppe.

Stk. 4 - fællesudgifter for de to ejergrupper:

Driftsudgifter, som ikke er omfattet af generalklausulen om adskillelse af udgifter og således ikke kan henføres til den enkelte ejer eller ejergruppe, fordeles efter de tinglyste fordelingsstal, jf. **bilag 1 A**.

Eksempler på sådanne fællesudgifter for de to ejergrupper, men ikke nødvendigvis begrænset hertil, er følgende:

- Dagrenovation
- Fælles eludgifter
- Fælles vand- og vandafgifter
- Forsikringer, herunder bygningsforsikring og brandforsikring
- Administration
- Revision
- Fælles advokatomkostninger
- Fælles installationer (dog uden varmeanlæg, idet hver ejergruppe får eget varmeanlæg)
- Udgifter i forbindelse med eventuel vedligeholdelse af den mur, der adskiller de to ejergrupper
- Udgifter i forbindelse med vedligeholdelse af de for ejendommens beståen nødvendige støttemure: Støttemur mod nord, mod vest, mellem have, nr. 225 og parkeringsplads nr. 227 og støttemur mod øst ned mod Strandvejen
- Udgifter i forbindelse med vedligeholdelse af fællesarealer mod nord og vest.
- Fælles containerplads
- Det midterste rum i støttemur mod vest, hvor maskiner etc. til brug for vicevært/ have-mand kan opmagasineres.

Udgifter i forbindelse med eksklusive brugsrettigheder til fællesarealer, herunder haver, altaner og terrasser samt parkeringspladser, afholdes af den enkelte ejer efter ejerlejlighedens andel af udgiften, ud fra brugsrettens fysiske areal og dennes andel af den samlede udgift. Er der således tale om en udgift, som udelukkende kan henføres til en enkelt ejers brugsret, afholdes udgiften i ejerforeningen og betales af den enkelte ejer.

Særregel vedrørende afstemninger

§ 24

På generalforsamlinger kan hver ejergruppe træffe beslutning om forhold, som alene vedrører den enkelte ejergruppe. Herved forstås bl.a., at beslutningen ikke må påvirke den anden ejergruppe i økonomisk eller retlig henseende, samt at beslutningen ej heller må være til gene for den anden ejergruppe.

Hvis et dagsordensforslag således alene vedrører en ejergruppe, for så vidt at der er tale om et forslag, som alene vedrører et areal, hvortil den pågældende ejergruppe har enebrugsret, eller som alene vedrører Ejergruppe 1's bygningsdel (Skodsborg Strandvej 227) eller Ejergruppe 2's bygningsdel (Skodsborg Strandvej 225), foretages afstemning alene blandt ejerne i den pågældende ejergruppe. Et sådant forslag kan vedtages med almindeligt flertal blandt de ejere, der er omfattet af den pågældende ejergruppe.

Hver ejergruppe er således berettiget til at træffe beslutning uden den anden ejergruppes samtykke om forhold, som alene er i den pågældende ejergruppes interesse, under forudsætning af at udgiften, herunder eventuelle fremtidige driftsudgifter, afholdes af den pågældende ejergruppe, som beslutningen vedrører. Det er en forudsætning for en ejergruppes vedtagelse af en sådan beslutning, at denne ikke ud fra normale betragtninger må anses for at være til gene for den anden part. Princippet i vedtægternes § 24, stk. 1, finder således tilsvarende anvendelse.

Dirigenten afgør bindende for generalforsamlingens deltagere ethvert tvivlsspørgsmål, der måtte opstå om fortolkningen af nærværende paragraf. Dirigentens afgørelse kan dog indbringes for de almindelige domstole i henhold til dansk rets almindelige regler. Hvis dirigentens afgørelse anfægtes, skal dette ske ved sagsanlæg senest 14 dage efter, at referat fra generalforsamlingen er fremkommet, idet dirigentens afgørelse om stemmeafgivning i modsat fald herefter er inappellabel.

§ 25 **Vedligeholdelse**

Stk. 1 - udvendig vedligeholdelse, der påhviler Foreningen:

Foreningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele og arealer, som kan henføres til fælles bestanddele, jf. §§ 22 og 23. Når der er tale om fælles bestanddele og fælles installationer, for så vidt at udgiften ikke på nogen logisk eller rimelig vis kan henføres til den enkelte ejergruppe, betragtes denne som en fællesudgift.

Stk.2 – ind- (i relation til fællesarealer) og udvendig vedligeholdelse, der påhviler den enkelte ejergruppe:

Den enkelte ejergruppe foranlediger og gennemfører forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele og arealer, som kan henføres til den pågældende ejergruppes bygningsdel/bestanddele, og hvortil en ejergruppe har enebrugsret, jf. §§ 22 og 23, herunder af døre mod fællesarealer, tag, vægge, belægninger, rækværker, trapper ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger (som alene betjener den pågældende ejergruppe) og fællesinstallationer (som vedrører den enkelte ejergruppe).

De to ejergrupper kan samarbejde omkring den udvendige vedligeholdelse efter nærmere aftale.

Stk. 3 – indvendig vedligeholdelse:

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne, herunder udestuer, påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens ud-

styr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, køkkenborde m.v.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning, og administrator er berettiget til at opkræve udgiften hertil særskilt eller i forbindelse med efterfølgende opkrævning af fællesbidrag.

Udlejning

§ 26

Udlejning af ejerlejlighederne til beboelse er tilladt med bestyrelsens accept og på betingelse af, at denne vedtægtsbestemmelse respekteres/iagttages. Lejeaftalen skal udtrykkeligt være betinget af, at bestyrelsen godkender lejeforholdet. Bestyrelsens godkendelse meddeles ved påtegning herom på lejekontrakten. Bestyrelsen kan nægte at godkende lejeaftalen/lejer, såfremt bestyrelsen har saglig grund dertil.

Udlejning skal være af langvarig karakter, således er det ikke tilladt at lave lejeaftaler omkring udlejning med en løbetid på mindre end 6 mdr.

Lejer skal overholde nærværende vedtægts bestemmelser samt Foreningens eventuelle husorden samt iagttage de regler og forpligtelser, der gælder for lejere i henhold til lejelovens almindelige regler. Lejeaftalen skal indeholde oplysning herom og være bilagt et eksemplar af denne vedtægt og eventuelle husorden. Lejer skal være gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed.

Det udlejende medlem hæfter over for Foreningen for lejerens misligholdelse. Det udlejende medlem giver hermed Foreningen uigenkaldelig fuldmagt, herunder procesfuldmagt, til ved siden af det udlejende medlem at påtale og forfølge enhver misligholdelse over for lejerens. Uanset Foreningen ikke udnytter denne fuldmagt, kan Foreningen påberåbe sig denne vedtægts misligholdelsesbeføjelser over for det udlejende medlem, herunder tillige påberåbe sig ejerlejlighedslovens § 8, og kræve det udlejende medlems fraflytning m.v.

Erhvervsmæssig anvendelse eller udlejning er ikke tilladt, bortset fra hjemmekontor, der ikke indebærer kundebesøg eller lignende, og forudsat at denne anvendelse ikke strider imod offentligretlige regler.

Ejerlejlighederne må aldrig udlejes til eller benyttes af flere personer end antallet af ejerlejlighedens rum (ekskl. toilet og køkken), medmindre der opnås særskilt tilladelse dertil fra bestyrelsens side. Bestyrelsen kan i en sådan situation fastsætte nærmere betingelser.

Adgang til ejerlejligheden

§ 27

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

Husdyrhold

§ 28

De til enhver tid værende ejere er berettiget til at holde almindelige husdyr (f.eks. hund eller kat) i sædvanligt omfang, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de øvrige ejerlejlighedsindehavere.

Husorden

§ 29

Generalforsamlingen kan til enhver tid vedtage en husorden for at sikre ordnede forhold i ejendommen. Alle ejerlejlighedsejere samt deres husstand og eventuelle logerende, herunder lejere, skal som minimum over for øvrige ejerlejlighedsejere og Foreningen overholde de regler om husorden, der gælder for en lejer efter lejelovens § 27, samt i øvrigt efterkomme bestyrelsens rimelige henstillinger og påkrav samt generalforsamlingens beslutninger om husorden.

Parkering

§ 30

På **bilag 2** er afmærket de parkeringsarealer, hvortil de til enhver tid værende ejere i henholdsvis Ejergruppe 1 og Ejergruppe 2 har eksklusiv brugsret til.

Hver ejergruppe fastsætter selv nærmere regler for, hvorledes parkering kan finde sted.

For så vidt angår Ejergruppe 2 er følgende vedtaget:

Til hver ejerlejlighed er knyttet eksklusiv brugsret til én parkeringsplads, som er øremærket på vedhæftede **bilag 2**, idet de angivne numre på de pågældende parkeringspladser refererer til den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed med tilsvarende nummer.

Videreopdeling – sammenlægning

§ 31

Enhver ejer er berettiget til for egen regning at lade sin ejerlejlighed videreopdele respektive sammenlægge lejligheder, i det omfang dette kan finde sted med myndighedernes godkendelse. Alle ejere er forpligtet til at samtykke i videreopdeling/sammenlægning, under forudsætning af at fordelingstallet ikke ændres til skade for de øvrige medlemmer i Foreningen. Foreningens bestyrelse og – om nødvendigt – samtlige ejere i øvrigt er forpligtet til at underskrive de nødvendige dokumenter i forbindelse med eventuel videreopdeling respektive sammenlægning af

lejligheder. Nærværende bestemmelse skal tillige respekteres af ejendommens til enhver tid værende panthavere.

Ejendommens til enhver tid værende administrator er uigenkaldeligt bemyndiget til på vegne samtlige de til enhver tid værende ejere at underskrive og tinglyse tillæg til ejerlejlighedsfortegnelsen og i det hele taget de dokumenter, der er nævnt ovenfor i 1. afsnit, herunder ændring af fordelingstal i tillæg til fortegnelsen, under forudsætning af at fordelingstal ikke ændres til skade for øvrige medlemmer i Foreningen, hvilket vil sige, at de øvrige medlemmers andele ikke må forøges.

Tilsvarende bemyndigelse som ovenfor anført til administrator gælder tillige for de til enhver tid værende bestyrelser.

Opløsning § 32

Da Foreningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige ejere om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre og dette tiltrædes af offentlige myndigheder samt eventuelle panthavere.

Tinglysning § 33

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1 i Agershvile, Vedbæk, ejerlejlighederne nr. 1-28, og efter den i § 3 nævnte videreopdeling på ejerlejlighederne nr. 1-41.

Til sikkerhed for de forpligtelser, som de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1-40 af matr.nr. 1 i Agershvile, Vedbæk, har over for Foreningen, tinglyses ejerpantebreve. Disse ejerpantebreve skal lyde på det beløb, som realkreditinstitutter på tinglysningstidspunkt kan se bort fra ved låneudmålingen i henhold til bekendtgørelse nr. 1148/2005 § 23, stk. 6, og underpantesættes til Foreningen, efter følgende retningslinjer:

Ejerlejlighederne nr. 1-27:

I ejerlejlighederne nr. 1-27 er der allerede tinglyst ejerpantebreve i hver ejerlejlighed. Ved førstkommande salg af en af ejerlejlighederne nr. 1-27 skal det enkelte ejerpantebrevs hovedstol forhøjes som anført oven for senest i forbindelse med handelens berigtigelse, hvilket skal ske uden omkostninger for Foreningen.

Ejerlejlighederne nr. 28-40:

Der tinglyses ejerpantebrev med pålydende som anført oven for i hver ejerlejlighed.

Alle ejerpantebrevene skal have 1. prioritet i den enkelte ejerlejlighed (nr. 1-40).

For alle ejerlejlighederne nr. 1-40 gælder, at ved ethvert senere salg skal det tinglyste ejerpantebrev forhøjes som anført oven for, uden omkostninger for Foreningen, med mindre forhøjelsen på tinglysningstidspunktet udgør 10 % eller mindre af ejerpantebrevets aktuelle pålydende.

Ejerlejlighed nr. 41:

Det præciseres, at der i tinglyses ejerpantebrev eller etableres anden sikkerhed i denne ejerlejlighed. Da ejerlejligheden alene indeholder adgangsarealer, tinglyses forbud mod salg og pantsætning med Foreningen som påtaleberettiget, hvorefter ejerlejligheden tilskødes ejerforeningen. Tinglysning sker for den pågældende ejers regning.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er de til enhver værende ejere af ejerlejligheder i ejerlejlighedsforeningen.

**Bilag
§ 34**

Bilag 1 A: Oversigt over de tinglyste fordelingstal.

Bilag 1 B: Oversigt over intern fordelingsnøgle for Ejergruppe 1.

Bilag 1 C: Oversigt over intern fordelingsnøgle for Ejergruppe 2.

Bilag 2: Matrikelkort med angivelse af bygning, fællesarealer samt enebrugsrettigheder.

---oo0oo---

Som vedtaget på ejerlejlighedsforeningens ekstraordinære generalforsamling den 28/10 2014.

Den 4/11 2014

THOMAS DAMSHOLT
ADVOKAT
TOFTEBÆKSVEJ 2
2800 LYNGBY
TLF. 45 88 05 55

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SKODSBORG STRANDVEJ 225 OG 227

Tinglyst fordelingstal for ejergruppe 1. og 2.

Ejergruppe 1.			48,5	Ejergruppe 2.			51,5
Ejerlejlighed nr.				Ejerlejlighed nr.			
	1	6,2	3,0		28		5,3
	2	4,1	2,0		29		5,2
	3	4,1	2,0		30		3,1
	4	4,1	2,0		31		4,4
	5	6,2	3,0		32		2,9
	6	3,1	1,5		33		4,4
	7	3,1	1,5		34		3,4
	8	3,1	1,5		35		5,5
	9	4,1	2,0		36		3,2
	10	4,1	2,0		37		3,1
	11	3,1	1,5		38		4,9
	12	3,1	1,5		39		3,1
	13	3,1	1,5		40		3,0
	14	3,1	1,5		41		0,0
	15	3,1	1,5				
	16	3,1	1,5				
	17	3,1	1,5				
	18	4,1	2,0				
	19	4,1	2,0				
	20	3,1	1,5				
	21	3,1	1,5				
	22	3,1	1,5				
	23	4,1	2,0				
	24	3,1	1,5				
	25	3,1	1,5				
	26	4,1	2,0				
	27	4,2	2,0				
I alt:			48,5	I alt:			51,5

Samlet ejerforening: Internt fordelingstal

I alt: 100

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SKODSBORG STRANDVEJ 225 OG 227

Internt fordelingsstal for ejergruppe 1.

Skodsborg Strandvej 227

Lejlighed 1 - 27

Ejergruppe 1.	48,5
Ejerlejlighed nr.	
1	6,2
2	4,1
3	4,1
4	4,1
5	6,2
6	3,1
7	3,1
8	3,1
9	4,1
10	4,1
11	3,1
12	3,1
13	3,1
14	3,1
15	3,1
16	3,1
17	3,1
18	4,1
19	4,1
20	3,1
21	3,1
22	3,1
23	4,1
24	3,1
25	3,1
26	4,1
27	4,2
I alt:	100,0

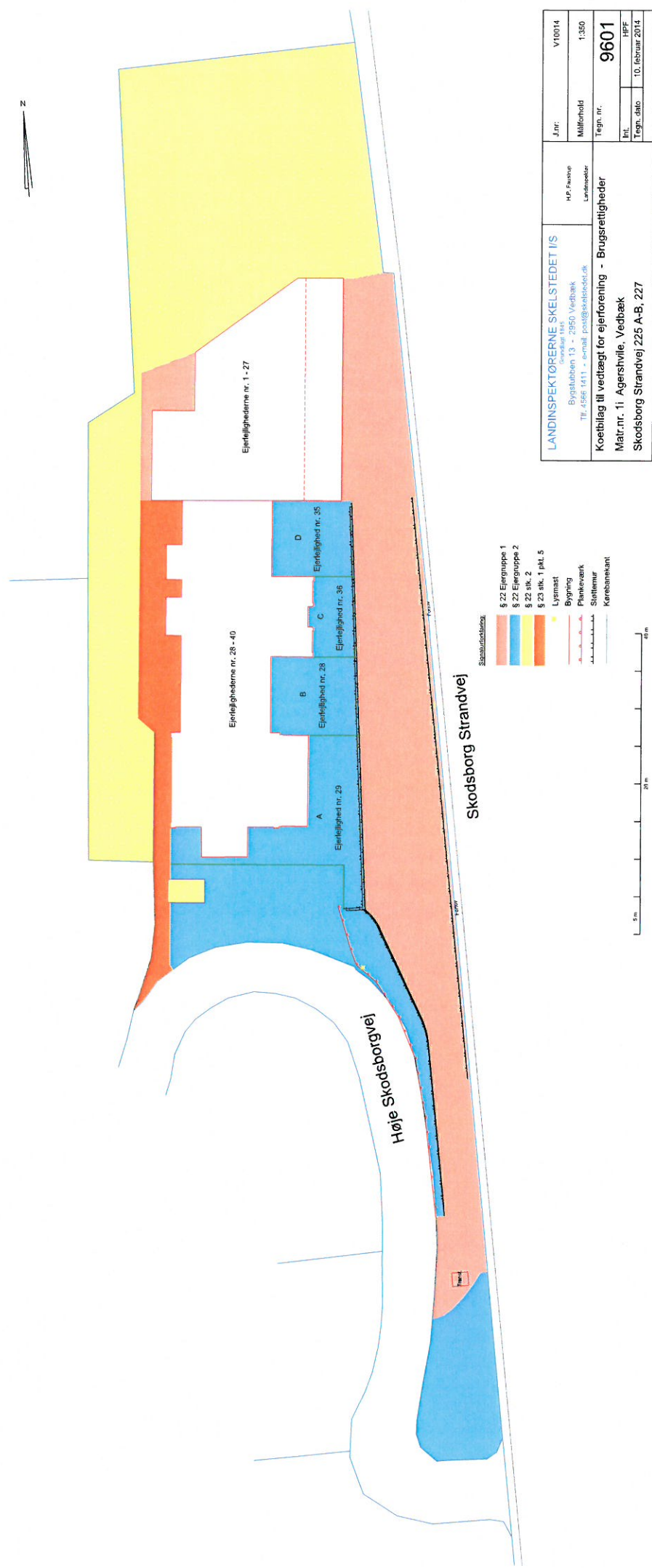
EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SKODSBORG STRANDVEJ 225 OG 227

Internt fordelingstal for ejergruppe 2.

Skodsborg Strandvej 227

Lejlighed 28 - 41

Ejergruppe 2.		51,5
Ejerlejlighed nr.	28	10,3
	29	10,1
	30	6,0
	31	8,6
	32	5,6
	33	8,6
	34	6,6
	35	10,7
	36	6,2
	37	6,0
	38	9,5
	39	6,0
	40	5,8
	41	0,0
I alt:		100,0



LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S Overkøbst 1148 Byggestubben 13 - 2950 Vedbæk TEL 4566 1411 - e-mail: post@skelstedet.dk	Jahr.	V10014
	Målforshold	1:350
	Tegn. nr.	9601
Købtillæg til vedtægt for ejerforening - Brugsrettigheder Matr.nr. 11 Agersteville, Vedbæk Skodsborg Strandvej 225 A-B, 227	Inl.	HPF
	Tegn. dato	10. februar 2014