

Matr. nr. 14 ^v
Vallerød By, Rungsted.
Ejerlejlighederne
nre. 1 – 6.

Adresse:
Pennehave 5,
2960 Rungsted

Anmelder: Peter Suhr
Hulsø Ege 3
2960 Rungsted Kyst
Tlf. 45863888

**Vedtægt
for
Ejerforeningen
Pennehave 5, Rungsted.**

ORIGINAL 081512 02 0000.0020 03.12.2004 TA
1.400,00 K

**§ 1
Navn og hjemsted**

Foreningens navn er "Ejerforeningen Pennehave 5, Rungsted".

Foreningen har hjemsted i Hørsholm Kommune.

**§ 2
Formål**

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejerlejlighedsejere.

Enhver lejlighedsejer eller ejer af en ideel andel af en ejerlejlighed er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være sammenhørende.

Medlemspligten indtræder når skødet - betinget eller endeligt - foreligger tinglyst.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtigelser. Hørsholm Ret er værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og ejerforeningen og lejlighedsejerne.

§ 3 Fordelingstal

De enkelte ejerlejligheder har følgende tinglyste fordelingstal, jfr. fortegnelsen lyst d. 23.02.1998 :

Nr.	Beliggenhed	Areal i m ²	Fordelingstal
1	Pennehave 5, st. tv., butik m.v.	20	8/100
2	Pennehave 5, st. mf., butil m.v.	27	10/100
3	Pennehave 5, st. th., butik m.v.	20	8/100
4	Pennehave 5 st., lokaler	70	27/100
5	Pennehave 5, 1. Sal, beboelse	81	32/100
6	Pennehave 5, 2. Sal, lokaler	41	15/100
I alt		259	100/100

Disse fordelingstal anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger og hvor andet ikke er fastsat i nærværende vedtægt for ejerforeningen til fordeling af alle fællesudgifter.

§ 4 Administration

Bestyrelsen kan vælge en administrator til at varetage ejendommens drift i overensstemmelse med bestyrelsens instruks. Administrator behøver ikke være medlem af ejerforeningen eller på anden måde have tilknytning til ejerforeningen. Såfremt administrator er medlem af ejerforeningen kan denne kun aflønnes, såfremt udgiften hertil er medtaget i et på en generalforsamling godkendt budget.

Bestyrelsen, evt. administrator, afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, forsikringer, evt. vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer, fælles bygningsdele og installationer, m.v.

§ 5 Kontingenter og andre bidrag

Regnskabsåret løber fra 1.01 - 31.12.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget for det følgende regnskabsår.

På budgettet kan der medtages henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelses- og hovedstandsættelsesarbejder. Budgettet forelægges til godkendelse på en generalforsamling.

Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene. I tilfælde af store uforudsete udgifter kan bestyrelsen opkræve ekstraordinære ydelser med én måneds varsel. Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat a'conto beløb, som indbetales månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens anvisning.

Opgørelse over fællesudgifter ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges på den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelsen om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. Bestyrelsen kan dog fastsætte en længere betalingsfrist.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem de af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvilende ydelser, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, vedligeholdelse af fælles bygningsdele, administration, revision og regnskabsaf-læggelse m.v.

§ 6 Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffene afgørelser kan af enhver medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny

generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 7

Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor, samt meddelelse af decharge til bestyrelsen.
- 3) Godkendelse af budget og á contooprævninger.
- 4) Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.
- 5) Valg af formand til bestyrelsen.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Forslag fra medlemmerne.
- 8) Evt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 2 af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 8

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af formanden for bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Regnskab for det forløbne år og budget for det følgende år, samt forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal vedlægges indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 9

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts.

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

§ 10

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen.

Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Referatet udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11 Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer. Valgbare som formand og medlem af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og samlevere. For selskaber og foreninger kan vælges medlemmer af bestyrelsen og/ eller direktionen.

Hvert år afgår bestyrelsen incl. formanden. Genvalg kan finde sted.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 12

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens daglige anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen foranlediger, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

§ 13

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller to bestyrelsesmedlemmer, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst et andet medlem er til stede.

Beslutninger træffes ved flertal.

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

§ 14 Tegningsret

Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af samtlige bestyrelsesmedlemmer eller en af bestyrelsen antaget administrator i henhold til nærmere aftalt fuldmagt herom.

§ 15 Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst to af foreningens medlemmer skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende, samt om de enkelte ejerlejligheder har stillet sikkerhed i henhold til vedtægterne, jfr. § 21.

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

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

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

§ 16 Vedligeholdelse

Det fastsættes, at den fælles udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse og fornyelse af fundament, murværk, facadeoverflade, tagdækning, terrasser, tagrender, tagnedløb, hoveddøre, vinduer, faldstammer, aftrækskanaler, hoved-el-, hovedgas-, hovedvand- og hovedvarmeledninger, gasfyr og -kedel/varmeveksler, varmtvandsbeholder og afløbsledninger forestås af og for regning Ejerforeningen. For trappeopgang gælder bestemmelserne i § 17 næstsidste afsnit.

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

Den fælles indkørsel, parkeringsarealet og øvrige fælles udenomsarealer med beplantning og belægninger vedligeholdes for fællesskabets regning, med mindre andet aftales.

Der er en fælles elmåler til belysning mm. på fællesarealer, forbruget herover afregnes via ejerforeningen.

Der kan tegnes abonnement til sikring af snerydning af fælles udenomsarealer og fortov.

Tvister afgøres ved voldgift som anført i § 19.

§ 17 Individuel vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren.

Forsømmer en ejer vedligeholdelsespligten af sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade det nødvendige vedligeholdelsesarbejder foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet skriftligt pålæg indenfor en frist af 1 måned.

Alle udgifter, der ikke kan henføres til den individuelle vedligeholdelsespligt afholdes over ejendommens fællesudgifter, jfr. § 16.

Med individuel vedligeholdelse forstås bl.a.:

Malerarbejde: Indvendigt malerarbejde, herunder maling af indvendig side af vinduer og entredøre, maling af radiatorer, forsyningsledninger for centralvarme og for varmt og koldt vand.

Tømrer- snedkerarbejde: Fornyelse af gulve, indvendige døre og indvendig side af entredør, samt fast inventar.

Murerarbejde: Flisebeklædninger og terrazzogulve, samt sekundære skillevægge indenfor lejlighedens skel.

Varme og sanitet: Brusearrangement, håndvask, toiletskål, badekar, vandhaner, blandingsbatterier og køkkenvask. Radiatorer og radiatorventiler.

Afløbsledninger: Renholdelse af afløb fra badearrangementer, håndvaske, toiletskåle, køkkenvaske.

El- installationer: Måleravler, el- kontakter, tilslutningsdåser i vægge, de i vægge indbyggede rør med el- ledninger, antenedåser, sikkerhedsanlæg samt telefoninstallation.

Diverse: Ballofixer, vinylgulve, vandtætninger i baderum.

Udgifter til markiser til ejerlejlighederne 1, 2, 3 & 5 afholdes af de enkelte ejere, som forpligtiger sig til, at disse skal fremstå velholdte og i god stand.

Trappeopgang: Det fastsættes særskilt at ejerlejlighederne nre. 4, 5 & 6 for egen regning renholder og vedligeholder trappeopgangen fra indgangsdør i stueplan til dør til lejlighed på 2. sal efter følgende fordeling:

Udgifter vedr. indgangsparti/entré i stueplan fordeles med 1/3 til hver.

Udgifter vedr. trapper, tæpper, maling m.v. til 1. sal fordeles ligeligt mellem ejl. 5 og 6.

Udgifter vedr. trapper, tæpper, maling m.v. fra 1.- til 2. sal betales fuldt ud af ejl. 6.

Vedligeholdelsespligten omfatter bl.a. alle overflader i trapperummet, herunder trappebelægning, gelænder, og belysning.

Oprensningen i nærværende paragraf om individuel vedligeholdelse er ikke udtømmende.

§ 18

Vand, opvarmning, el og antenner

Den fælles gasfyrede kedel, varmtvandsbeholderen, trykexpansionsbeholderen, pumper mm, gasmåleren og den fælles vandmåler på indgangsstikket er opstillet i kælderen.

Gasforbruget afregnes til forsyningselskabet over én fælles måler, denne udgift fordeles på ejerlejlighederne nr. 1 - 6 efter målere på de enkelte radiatorer og tapsteder og regnskab udarbejdet af Clorius eller andet anerkendt målerpasningsfirma.

Der er fælles parabolantenne. Eftersyn, reparation, reparation og evt. udskiftning betales af ejl. 3, 4 og 5 med 1/3 til hver.

§ 19

En ejerlejligheds og fællesarealers omfang og benyttelse, m.m.

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fælles arealer samt halvdelen af nabomur, således som dette er beskrevet i fortegnelsen og anmeldelsen til tinglysning og det dertil hørende ejerlejlighedskort over den pågældende ejerlejlighed, samt en andel af fælles rettigheder og fællesarealer.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom rettigheder og forpligtigelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag. Ejerlejlighederne må ikke anvendes til detailsalg, herunder fødevareforretning, eller til en virksomhed der virker anstødelig f.eks. sexshop eller intimmassage.

Udlejning af en ejerlejlighed forudsætter skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og som vilkår for en tilladelse kan fordres hel eller delvis sikkerhedsstillelse for betaling af fællesudgifter,

prioritetsydelser og andre løbende ydelser for ejerlejligheden i hele udlejningsperioden.

Da ejendommen hidtil har været udlejningsejendom, har ejer af hovedejendommen ret til at udleje de enkelte ejerlejligheder, indtil disse sælges som ejerlejligheder.

Udlejning af enkelte værelser må ikke ske i sådant omfang, at der bor flere personer i én beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed, kollektiv eller lignende.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejereren samme ret med hensyn til krænkelse af de lejereren påhvilende forpligtigelser, 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 lejligheds- ejeren.

Den pågældende lejer skal forpligtige sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer, at foranledige de i forrige stks. omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen til skriftlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for øvrige ejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling med alm. flertal efter fordelingstal kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun forsåvidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Kan der ikke opnås enighed om rørføringer gennem anden ejerlejlighed overlades afgørelsen til voldgift, idet der her skal lægges vægt på om et behov for den ene ejerlejlighed er til væsentligt, varig ulempe for den anden ejerlejlighed.

Lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes skriftlige tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelse, i-brugtagningstilladelse samt tegninger.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal skriftlig tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler et af bestyrelsen fastsat depositum og et evt. forhøjet årligt bidrag.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningsledninger og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningsledninger og/ eller afløbsinstallationer og den af lejlighedsejeren foretagne

installation har medvirket til en overbelastning, der medføre krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der derved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan ejerforeningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et yderligere depositum.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne eventuelle udvidelsesomkostninger, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret af 2 voldgiftsmænd udmeldt af Grundejernes Landsforbund, de skal have særlig kendskab til ejerlejlighedsforeningers forhold.

Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsidium, der endeligt afgør tvisten indenfor de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen.

Såfremt et krav ikke overstiger kr. 100.000.- skriver kroner hundredetusinder.- er den sagsøgende part part uanset bestemmelsen om voldgift berettiget til at indbringe dette krav ved de almindelige domstole.

Af det fælles kælder-, forrums-, mellemgangs-, og toiletareal skal der reserveres plads til et pulterrum på min. 6 m² gulvareal for hver beboelseslejlighed. Vaske- og fykkælder er fællesrum. Nuværende og efterfølgende ejere af hovedejendommen får dispositionsretten til øvrige rum, som benyttes til lager, lagersalg og gæsteovernatning.

Det kræver ikke ejerforeningens godkendelse at ejerlejlighederne nr. 4 og 6 overgår til beboelse.

Der må ikke opstilles campingvogne, trailere, både, varevogne, havemøbler o.l. på udenomsarealerne.

Med bestyrelsens godkendelse kan der opsættes ensfarvede, hvide markiser på facaderne.

Ændring af facader herunder farver, vinduer, udvendige døre mm. kræver skriftlig godkendelse fra en enig bestyrelse.

§ 20

Husorden m.v. Misligeholdelse

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de den fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en ejerlejlighed fastsættes et generelt ordensreglement der skal gælde for alle. Såfremt ordensreglementet ikke overholdes, kan den misligeholdende pålægges at fraflytte ejendommen.

I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtigelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, jfr. § 8 i lov om ejerlejligheder.

Bestyrelsen skal i så fald også godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

§ 21

Pant og sikkerhedsstillelse

Ejerpantebrev tinglyses ved salg af de enkelte ejerlejligheder med kr. 20.000.- skriver kroner totitusinder 00/100 i hver ejerejlighed til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen. Ejerpantebrevet håndpant sættes til ejerforeningen.

Pantebrevet respektere kun nuværende servitutter, byrder og panthæftelser. Pantebrevet respektere således ikke nye lån i de enkelte ejerlejligheder.

Inden større udgiftskrævende arbejder iværksættes, kan det fastsættes, at de enkelte ejerlejlighedsejere skal stille sikkerhed overfor ejerforeningen for deres andel af udgifterne.

§ 22

Vedtægtsændringer

Ændringer af de i nærværende vedtægter indeholdte bestemmelser bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan kun ske ved enstemmighed.

§ 23

Ikrafttræden

Nærværende vedtægter træder i kraft med virkning fra tinglysningsdatoen.

§ 24

Påtale

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er ejerforeningen ved dens bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Hørsholm
* *** *** Tinglysningssafdelingen


Side: 13

Akt.nr.:
Æ 463

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 14 V Hovedejd, Vallerød By, Rungsted
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 03.12.2004 under nr. 33599
Senest ændret den : 03.12.2004 under nr. 33599

Lyst på hovedejendommen samt ejerlej. nr. 1 - 6 incl.
af matr. nr. 14 V Vallerød by, Rungsted.

Retten i Hørsholm den 03.12.2004


Grethe Skytte, tlf. 45-863192