

Afgift: kr. 44.400,00

17012005

**Ejerlav:** Sundbyøster, København

**Matr. nr.:** Del 2 af 1578

**Ejerlejlighed:** 1-71

**Beliggenhed:**

Øresund Parkvej

2300 København S

**Anmelder:**

Advokat Carsten Ringgård

Østbanegade 55

2100 København Ø

35 44 70 00

## **VEDTÆGTER**

**for**

## **EJERFORENINGEN**

## **Øresund Strandpark Etape 2**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1	Navn	side 3
§ 2	Formål	side 3
§ 3	Medlemmer	side 4
§ 4	Hæftelsesforhold	side 5
§ 5-9	Generalforsamlingen	side 5-6
§ 10-11	Bestyrelsen	side 6-7
§ 12	Bestyrelsesmøder	side 7
§ 13	Tegningsret	side 8
§ 14	Revision	side 8
§ 15	Årsregnskab	side 8
§ 16	Kapitalforhold	side 8
§ 17	Budget og medlemsbidrag	side 9
§ 18	Panteret	side 9
§ 19	Opsparing til vedligeholdelse og forbedring	side 10
§ 20	Vedligeholdelse	side 10
§ 21	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed	side 11
§ 22	Ændring af fællesejendom m.v.	side 11
§ 23	Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden	side 12
§ 24	Ordensforskrifter	side 12
§ 25	Terrasser	side 12
§ 26	Misligholdelse	side 13
§ 27	Påtaleret	side 13
§ 28	Tinglysning	side 13

## § 1.

Navn og hjemsted

- 1.1. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2", beliggende Øresund Parkvej, 2300 København S.
- 1.2. Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

## § 2.

Formål

- 2.1. Ejerforeningens formål er at eje og administrere alle fællesanliggender i og tilhørende ejendommen del 2 af matr.nr. 1578 Sundbyøster, København, ejerlejlighederne 1-71, herefter benævnt ejendommen.
- 2.2. Udover de parkeringspladser, der anlægges på ejendommens terræn - 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> opført etageareal, kan kommunen eventuelt kræve, at der etableres et parkeringshus med en kapacitet svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> opført etageareal. Hvis parkeringshuset bliver opført, er ejerforeningen pligtig til at overtage den forholdsmæssige andel af parkeringshuset (ca. 25 parkeringspladser) og i øvrigt deltage i fremtidig drift og vedligeholdelse af parkeringshuset.

For så vidt angår anlægsudgiften vil den del af anlægsudgiften, der kan henføres til Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2, påhvile de enkelte ejerlejligheder med lige store beløb, dvs. uanset fordelingstal.

For så vidt angår drift og vedligehold fordeles den udgift, der påhviler Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2, ligeledes på de enkelte ejere med lige store beløb uanset fordelingstal.

- 2.3. Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag og betale fællesudgifter samt tegne forsikringer og sørge for drift af de under § 2.1. angivne fælles områder, herunder eventuelle ledninger i jord samt foretage fornøden renholdelse, renovation, vedligeholdelse og fornyelse.
- 2.3. Som medlem af "Grundejerforeningen Øresund Strandpark" skal ejerforeningen repræsentere foreningens interesser.
- 2.4. Grundejerforeningen Øresund Strandpark's formål er at forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg, herunder udenomsgrundarealer, øvrige fællesarealer og eventuelle fællesrum/fællesbygninger indeholdende fælles forsynings- eller servi-ceinstallationer samt veje, stier og p-anlæg, der hører til de bebyggelser, der opføres på grundejerforeningsområdet. Grundejerforeningen har ansvaret for samtlige arealer uden for de enkelte ejerforeningsbygningers ydervægge, hvad enten disse udgøres af selve ejendommens vægge eller de til

ejendommen hørende terrassers yderafskærmning, hvad der måtte være yderst. Der henvises til vedhæftede kortbilag.

På etape 1 – matr.nr. 4497 Sundbyøster, København - anlægges ca. 27 P-pladser ud mod Lergravsvej (hele første række parkeringspladser ud mod Lergravsvej). Parkeringspladserne skal tjene som gæsteparkering for bebyggelsen på etape 1 - matr.nr. 4497 Sundbyøster, København - og som gæsteparkering for fremtidig bebyggelse på matr.nr. 1578 Sundbyøster, København, samt parceller, der udstykkes derfra. Såfremt der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse ikke er mulighed for at opfylde lokalplanens bestemmelse om etablering af 2/3 af parkeringsbehovet i terræn, kan de ca. 27 parkeringspladser benyttes som beboerparkering for fremtidig bebyggelse på matr.nr. 1578 Sundbyøster København, samt parceller, der udstykkes derfra. Der er tinglyst særskilt deklaration derom. Arealet vedligeholdes af Grundejerforeningen Øresund Strandpark, som også forestår fejning og snerydning.

Ejerforeningens medlemmer er således forpligtet til at respektere, at ejerforeningens grundarealer med derpå værende anlæg, som tjener fælles formål, drives, vedligeholdes og administreres af den overordnede grundejerforening – Grundejerforeningen Øresund Strandpark. Ejerforeningen er i denne forbindelse for-pligtet til at respektere eventuelle deklarationer, som nærmere fastsætter eventuelle hensigtsmæssige regelsæt for benyttelse, drift og vedligeholdelse af grundarealer uden for de enkelte ejerforeningers beboelsesbygninger og haveterrasser.

Sædvanlige ejerbeslutninger med hensyn til anvendelse af ejerforeningens grundareal uden for nærværende ejerforenings beboelsesbygning og haveterrasser er således henlagt til grundejerforeningen.

### § 3. Medlemmer

- 3.1. Som medlemmer af ejerforeningen er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.
- 3.2. Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til ejerlejligheden skal stedse være sammenhørende.
- 3.3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen skriftligt har modtaget underretning om ejerskiftet. Udlejning af en ejerlejlighed skal ligeledes skriftligt meddeles til bestyrelsen med oplysning om ejerens nye adresse samt lejers navn.

- 3.4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige eventuelle forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 3.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

#### § 4.

##### Hæftelsesforhold

- 4.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk efter ejerlejlighedens fordelingstal for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

#### § 5.

##### Generalforsamlingen

- 5.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 5.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 5.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 5.4. 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 3 uger, og på den kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

#### § 6.

- 6.1. Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling.
- 6.2. Dagsordenen for denne skal som minimum omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent
  2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
  3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab
  4. Forelæggelse til godkendelse af budget

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

- 6.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller forenings revisor finder anledning dertil, eller når mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### § 7.

- 7.1. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med et varsel på mindst 3 uger.
- 7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab.

#### § 8.

- 8.1. 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 senest 2 uger før generalforsamlingen. Såfremt et forslag modtages rettidigt, udsender bestyrelsen forslaget til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingens afholdelse.
- 8.2. Stemmeberettigede på generalforsamlingen er ejerne af ejerlejlighederne i ejendommen i forhold til fordelingstal. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som har fået skriftlig fuldmagt dertil.

#### § 9.

- 9.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Administrator kan ikke udpeges som dirigent.
- 9.2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Kopi af beretningen udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen.

#### § 10.

##### Bestyrelsen

- 10.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som

formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere samt myndige husstandsmedlemmer.

- 10.2. Den samlede bestyrelse er på valg hvert år.
- 10.3. Såfremt et bestyrelsesmedlem afgår i valgperioden indtræder en suppleant i bestyrelsen, indtil næste ordinære generalforsamling.
- 10.4. Bestyrelsen skal udarbejde en forretningsorden der fastsætter bestemmelser om bestyrelsens udførelsen af sit hverv.
- 10.5. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte. I tilfælde af formandens forfald virker næstformanden som formand. Der udpeges desuden en sekretær.

#### § 11.

- 11.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 11.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, tegning af bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifter over kommende år.
- 11.3. Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- 11.4. Dog skal administrationen af ejerforeningen som minimum indtil 31. december 2006 foretages af DATEA AS.

#### § 12.

##### Bestyrelsesmøder

- 12.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 12.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

- 12.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- 12.4. Bestyrelsen udarbejder referat fra bestyrelsesmødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

### § 13.

#### Tegningsret

- 13.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

### § 14.

#### Revision

- 14.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret revisor.
- 14.2. Indtil 31. december 2006 fungerer den på den stiftende generalforsamling valgte revisor for foreningen.
- 14.3. Revisor er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.4. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. 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.
- 14.5. 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.

### § 15.

#### Årsregnskab

- 15.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 15.2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

### § 16.



### Kapitalforhold

- 16.1. Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride ejerforeningens udgifter.
- 16.2. Det kan dog på en generalforsamling med 2/3-dels majoritet vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån.
- 16.3. Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede stats- eller realkreditobligationer. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

### § 17.

#### Budget og medlemsbidrag

- 17.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser ejerforeningens forventede udgifter og indtægter. Desuden udarbejder bestyrelsen en prognose for det efterfølgende år efter budgetåret.
- 17.2. Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne hvert kvartal i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 17.3. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære 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.
- 17.4. Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med levering af varme, varmt vand, forbrugsvand og el efter forbrug. Opkrævning, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen. Tilsvarende opkræves forsikringspræmie, renovation og lignende via ejerforeningen. Ejerforeningen skal - i det omfang der ikke sker direkte afregning fra forsyningsselskabet og forsyningsselskabet ikke udarbejder regnskab over de enkelte medlemmers forbrug - udarbejde et sådant.

### § 18.

#### Panteret

- 18.1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse, som det enkelte medlem måtte få overfor ejerforeningen, herunder udgifterne ved et

medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 39.000,00, skriver tretinitusinde 00/100.

- 18.2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respektere i øvrigt ingen pantegæld.
- 18.3. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 114 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000. Gebyret indeksreguleres jf. reglerne i lejelovens § 93, stk. 2.

I de tilfælde, hvor 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 forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

#### § 19.

##### Opsparing til vedligeholdelse og forbedring

- 19.1. Når det begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en opsparing til vedligeholdelse og forbedring, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 10% af de ordinære fællesbidrag.

#### § 20.

##### Vedligeholdelse

- 20.1. Den indvendige vedligeholdelse, forbedring og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 20.2. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, nøgler og låse, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne samt al vedligeholdelse og modernisering i lejligheden, som ikke direkte vedrører fællesejendommen.
- 20.3. Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

- 20.4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 20.5. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

#### § 21.

##### Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed

- 21.1. 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 medejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan dog kun gennemføres med skriftligt samtykke fra de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf. Bestyrelsen/generalforsamlingen kan bestemme, at en ejerlejlighedsejer skal være pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene.
- 21.2. Såfremt ejeren af den ejerlejlighed, der berøres, kræver det, kan samtykket betinges af, at det medlem, der ønsker arbejdet udført, stiller sikkerhed fra anerkendt pengeinstitut for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.
- 21.3. Medlemmet er pligtig at indhente og bekoste samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette over for ejerforeningen.

#### § 22.

##### Ændring af fællesejendom m.v.

- 22.1. Den fælles vedligeholdelsespligt vedrørende udenomsarealer og øvrige fællesarealer som omfattet af § 2.4. foretages gennem Grundejerforeningen Øresund Strandpark.
- 22.2. Ejerforeningen respekterer, at området for Grundejerforeningen Øresund Strandpark skal udformes og beplantes i henhold til beplantningsplan udarbejdet af en af sælger udpeget landskabsarkitekt. Grundejerforeningsområdets fremtoning må ikke efterfølgende væsentligt ændres, medmindre de foretagne ændringer foretages i hele grundejerforeningsområdet, således at dette til stadighed har et ensartet præg.

Den ydre fremtoning af de enkelte bebyggelser i grundejerforeningsområdet må ikke væsentligt ændres eller afviges fra den oprindelige udformning ved opførelsen, medmindre de foretagne ændringer foretages ved samtlige bebyggelser i hele grundejerforeningsområdet, således at den samlede bebyggelse i området til stadighed har et ensartet præg. Således skal bebyggelserne med hensyn til bemaling og materialevalg fremstå ensartet.

- 22.3. Særindretninger på fælles ejendom som følge af krav om adgangsforhold/adgangsmulighed for ejere med handicap/høj alder eller lignende skal godkendes af bestyrelsen. Omkostninger til etablering af særindretning samt udgifter i forbindelse med efterfølgende retablering afholdes af den ejerlejlighedsejer, der foranlediger særindretningen etableret.

### § 23.

#### Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden

- 23.1. Ejerlejlighed kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

### § 24.

#### Ordensforskrifter

- 24.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 24.2. Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

### § 25.

#### Terrasser

- 25.1. Ejere af stuelejligheder har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til terrassearealerne umiddelbart udenfor den pågældende ejerlejlighed. Der henvises til vedhæftede kortbilag.
- 25.2. Ejere af lejligheder på 6. etage har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til tagterrassen, hvortil der er adgang fra 6. etage.
- 25.3. For så vidt angår enebrugsretten til terrassearealer for stuelejligheder, jfr. § 25.1, gælder denne foreløbig i 30 år fra 1. maj 2005, idet det er hensigten, at enebrugsretten løbende forlænges, jfr. sædvanlig praksis i ejerforeninger.
- 25.4. Det påhviler de i §§ 25.1. og 25.2 anførte ejere løbende at vedligeholde og forny terrasserne med tilhørende afskærmninger/hegn i overensstemmelse med de i § 22.2 anførte bestemmelser om ensartet fremtoning.

- 25.5. Såfremt en ejer af en stuelejlighed/6. etages lejlighed ikke har vedligeholdt og/eller fornyet sin terrasse til et i henhold til bestyrelsen acceptabelt niveau, kan bestyrelsen pålægge ejeren at udføre det pågældende arbejde. Såfremt arbejdet ikke er gennemført senest 4 uger efter påbuddet, kan bestyrelsen for den pågældende ejers regning foranledige arbejdet udført.

§ 26.

Misligholdelse

- 26.1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, eller gør vedkommende sig skyldig i forhold svarende til sådanne, som efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at ophæve eller opsige et lejemål, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 26.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

§ 27.

Påtaleret

- 27.1. Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.

§ 28.

Tinglysning

- 28.1. Nærværende vedtægter for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2 begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1-71 på del 2 af matr.nr. 1578 Sundbyøster, København.
- 28.2. Nærværende vedtægter begæres tillige lyst pantstiftende for kr. 39.000,00 på ejerlejlighederne nr. 1-71 på del 2 af matr.nr. 1578 Sundbyøster, København.
- 28.3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

Som vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 17. september 2004.

Som betinget adkomsthaver til del 2 af matr.nr. 1578 Sundbyøster, København:

Den 22/3 2005

For Skanska Danmark A/S:

---

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Stilling: \_\_\_\_\_

Stilling: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./by: \_\_\_\_\_

Postnr./by: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_