

STEFFEN LAUGE PEDERSEN  
ADVOKAT

TELEFON: ASTA (0127) \*33  
GIRO 82435

-8.DEC.1971\*019763

STORE MØLLEVEJ 3  
2300 KØBENHAVN S.  
LØRDAG LUKKET

**Akt: Skab** *B9* **Nr. 308**



T I L L Æ G

til Boligministeriets normalvedtægt for ejerlejligheder vedrørende ejerlejlighedsejendommen matr. nr. 6 et Virum by og sogn.

1. Værneting m.v.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart i foreningens anliggender og kan stævnes som sådan for alle fælles forpligtelser, Lyngby Ret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmerne indbyrdes og foreningen og dens medlemmer.

2. Udvendig og indvendig vedligeholdelse, varmeregnskab m.v.

Foreningen afholder og fordeler på medlemmer efter fordelingstal alle udgifter til vedligeholdelse af samtlige fælles rettigheder, herunder trapevask.

Foreningen afholder ligeledes udgifterne til udvendig vedligeholdelse af murværk, hoveddøre, vinduer, samt altaner, som alle skal være i samme farve, og fælles rør og faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v.

Såfremt en E.L. skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgifterne af foreningen efter aftale med administrator. Såfremt enighed med administrator ikke opnås, afgør bestyrelsen endeligt tvisten.

Vedligeholdelse af den enkelte E.L. i øvrigt påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner **og sanitet**

Varme- varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Alle reparationer påføres varmeregnskabet, også reparationer der har fornyelseskarakter. Hver E.L.-ejer indbetaler à conto et af bestyrelsen fastsat beløb til bestridelse af udgifterne, jævnfør nedenfor.

Over hvert års regnskab opkræves et beløb til amortisation af anlægget, svarende til 1/10 af brændselsforbruget. Beløbet henlægges under grund-

fonden, men bestyres som en særskilt fond, der kan benyttes ved fornyelser og udskiftninger.

Ethvert medlem indbetaler et på hver generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat à conto beløb til afholdelse af fælles udgifter, herunder forrentning og afdrag på fælles lån og eventuelt à conto varmebidrag, jævnfør ovenfor. Det nævnte beløb indbetales månedsvis.

Opgørelsen over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert medlem.

Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endeligt og kan ikke indbringes for domstolene.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, for så vidt dette er påkrævet. Dette afgør foreningens bestyrelse eller administrator endeligt efter eget skøn.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud afgiven meddelelse til administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver. Kun nøjagtig samme farve, som hidtil har været anvendt i ejendommen, må benyttes.

### 3. Benyttelse.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin E.L., ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag, alt med de begrænsninger der følger af nedenstående bestemmelse. Fremleje af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

### 4. Bygningsforandringer og installationer.

Ejeren må modernisere og forbedre lejligheden, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum.

Ejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest, samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes af administrationen, der som vilkår for at installere sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrige lignende installationer, medføre en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med

øvrige lejere og ejere, der har foretaget tilsvarende installationer.

Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særligt depositum eller stilles anden form for passende sikkerhed.

Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin E.L. i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

#### 5. Husorden, misligholdelse m.v.

Ethvert medlem er pligtig at udøve sin med-benyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelig lejemål gældende husorden. Særlig bemærkes, at én hund eller én kat må holdes, for så vidt dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

I tilfælde af udlejning af en E.L. har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til leje-loven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen.

Medlemmerne er pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets drift heraf, for så vidt et flertal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse.

#### 6. Vicevært.

Såfremt en lejlighed benyttes som funktionærbolig til brug for ejendommens vicevært, varmemester og portner, fordeles alle udgifterne denne lejlighed vedrørende, samt lønudgifter efter fordelingstal, som fremkommer, når den pågældende lejlighed udgår som E.L. Der er ikke knyttet stemmeret til funktionærlejligheden.

#### 7. Midlertidige bestemmelser.

Så længe de oprindelige ejere eller disses successorer er ejere af mere end 6 af ejerlejlighederne i ejendommen, skal de bindende over for ejerne af ejerlejlighederne kunne træffe bestemmelse om administration af ejendommen. Lejlighederne vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemål lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.

De oprindelige ejere opbeholder lejen fra disse lejere, men er over for kommende lejlighedsejere stillede, som om hele ejendommen var solgt til individuelle lejlighedsejere og berettigede og forpligtede efter fordelingstal for de lejligheder, der fortsat er udlejede til de nuværende eller senere lejere, idet de i øvrigt har stemmeret i forhold til de antal lejligheder, de ejer.

Så længe de nuværende ejere ejer mere end 6 ejerlejligheder, udpeges foreningens bestyrelse af de nuværende ejere.

Den midlertidige bestyrelse kan forpligte foreningen i forening.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 6 et Virum by og sogn som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening og reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente, samt de pr. tinglyste hæftelser på ejendommen.

Påtaleberettigede er lejlighedsejerforeningen ved dens bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter og byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 22. september 1970  
EA/S Virumbo II

*Jens G. Andersen*      *Barisgil Andersen*      *Lars Andersen*

Indført i dagbogen for retskreds nr. 4  
Lyngby Civilret

den 8 DEC. 1971

Stempel:  
Kr. **LYST**  
Legitimation godtgjort.

*A. G. Laugesen*  
A. G. LAUGESSEN

*BK*  
*AK*