



G/F Vejlesøparken
CVR-nr. 27457509
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 29. januar 2025 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i G/F Vejlesøparken i Mødelokalerne v. Hovedbiblioteket (Store Sal), Stationsvej 38, 3460 Birkerød.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse
4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg
 - 1) Valg af formand (hvis formanden er på valg)
 - 2) Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. §13, stk. 1 og 2
 - 3) Valg af 1 suppleant
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

---o0o---

Formand Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til afdelingsdirektør Mette Haagensen og kundechef Søren Ralph Hansen – begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog afdelingsdirektør Mette Haagensen som dirigent og kundechef Søren Ralph Hansen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 212 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 19.429 ud af 42.926 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter antal.

Dog krævede forslag om overtagelse af fællesvaskeri og selskabslokale kvalificeret flertal. Det betød, at to tredjedele af ejerne skulle være repræsenteret på generalforsamlingen og at to tredjedele af de repræsenterede skulle stemme for forslaget.

Da to tredjedele ikke var repræsenteret, kunne forslaget vedtages foreløbigt, hvis mindst to tredjedele af de repræsenterede efter antal stemte for forslaget. I så fald skal forslaget vedtages endeligt på en senere generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af de fremmødte, uanset antal, skal stemme for.

Generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1 dy, Ejerforeningen matr.nr. 1 dt og Grundejerforeningen Vejlesøparken blev afholdt samtidigt, sådan som man har gjort det siden stiftelsen.

Følgende punkter blev behandlet separat på generalforsamlingen i de tre foreninger:

3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse
4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg
 - 1) Valg af formand (hvis formanden er på valg)
 - 2) Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. §13, stk. 1 og 2
 - 3) Valg af 1 suppleant
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden for E/F matr.nr. 1 dy Jens Bache gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne. Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse

Indledningsvist oplyste revisor Gert Larsen fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Dernæst gennemgik revisor hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2023-2024 med sammenligningstal for 2022-2023. Resultatopgørelsen for 2023-2024 viste et driftsoverskud på 1.183.227 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen. Egenkapitalen androg herefter 903.211 kr.

Da der ikke foretages individuel afregning af vandforbruget for ejendommen, gøres der opmærksom på, at ejendommens samlede vandforbrug for 2023 har været 29.067 m³. Året før var forbruget 28.436 m³, hvorfor det samlede vandforbrug er steget.

Udgiften til vand indgår i regnskabet for Grundejerforeningen Vejlesøparken, idet udgifterne er fælles for Ejerforeningen matr.nr. 1 dy og Ejerforeningen matr.nr. 1 dt.

Revisor bemærkede desuden, at der i forbindelse med skiftet fra Newsec til CEJ Ejendomsadministration, har været øgede omkostninger til administration.

Der var dels aftalt et honorar til Newsec svarende til en måneds administration for at levere materiale til CEJ Ejendomsadministration, og dels aftalt særlige opstartshonorarer til CEJ Ejendomsadministration for opgaver, der krævede manuel behandling. Dette opstartshonorar blev betydeligt større end forventet grundet uafsluttede sager fra Newsec.

Da ingen havde indsigelser til årsrapporten, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at årsrapporten var enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året

Kundechef Søren Ralph Hansen gennemgik grundejerforeningens budget for 2024-2025, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne, og en stigning i grundejerforeningsbidraget på 1,95 %.

Det budgetterede grundejerforeningsbidrag fordeles på de enkelte ejere, på grundlag af det samlede fordelingstal, som udgør i alt 42.926. Det budgetterede grundejerforeningsbidrag er pr. fordelingstal beregnet til i alt 252,46 kr.

Nyt grundejerforeningsbidrag opkræves pr. den 1. marts 2025. Regulering for perioden 1. oktober 2024 til 28. februar 2025 opkræves som et engangsbeløb pr. den 1. marts 2025.

Der var budgetteret med et forventet driftsunderskud i grundejerforeningen på 225.162 kr.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen

Forslag om afregningsmodel for ladestandere

Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens godkendelse af, at der udarbejdes en ændret afregningsmodel baseret på de i forslaget anførte hovedformål. Den ændrede afregningsmodel evalueres på næste års ordinære generalforsamling med henblik på en permanent godkendelse.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

Forslag om overtagelse af fællesvaskeri og selskabslokale

Bestyrelsens forslag med bilag A og B var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den i bilag A angivne arealoverdragelse fra ejeren af lejlighed 231 til grundejerforeningens fællesarealer. Generalforsamlingen godkender også, at ejerforeningen bærer de administrative omkostninger ved denne transaktion. Disse forventes at være af mindre størrelse, da der ikke er tale om et køb.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at forslaget var enstemmigt og foreløbigt vedtaget.

Ad 6. Forslag fra medlemmerne

Der var ingen forslag fra medlemmerne.

Ad 7. Valg

Bestyrelsen skal ifølge særvedtægt for grundejerforeningen, bestå af 3-5 medlemmer. Desuden kan vælges 1 suppleant. Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 1) Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm var ikke på valg.
- 2) Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO) blev genvalgt for en 2-årig periode.
- 3) Suppleant Jørgen Gullestrup modtog ikke genvalg. Ingen ønskede at stille op til posten.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Dan Ingerslev	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO)	(på valg i 2027)

Ad 8. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes som revisor.

Ad 9. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

- Undren over farvevalg på fællesarealer i blok 1, herunder illustrationer ved indgangsparti. Carsten Riddersholm oplyste, at bestyrelsen er lydhøre overfor denne problemstilling.

- Sikringsrum i ejendommen. Carsten Riddersholm oplyste, at det er en mærkesag for bestyrelsen, og at man afventer nærmere fra offentlige myndigheder.

- Mulighed for etablering af hundelegeplads. Driftschef Jan Breaum oplyste, at der vil blive etableret en hundelegeplads i indeværende år.

Der lød desuden en stor tak til bestyrelsen, og til de ansatte på ejendomskontoret. Forsamlingen bakkede op herom med applaus. Det samme gjorde sig gældende, da Carsten Riddersholm takkede Jens Bache, for indsatsen i bestyrelsen. Der var masser af rosende ord, og det var med vemod, at der blev sagt farvel til E/F matr.nr. 1 dy's dygtige formand gennem de sidste syv år.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden for grundejerforeningens bestyrelse ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Riddersholm

Bestyrelsesformand

Serienummer: a0661b31-5484-4557-ae57-854d91bc7de2

IP: 91.245.xxx.xxx

2025-03-05 18:30:48 UTC



Mette Haagenen

Dirigent

Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-03-06 09:38:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

Ny afregningsmodel for brug af ladestandere

Forslag til GF's generalforsamling den 29. januar 2025

Introduktion

Generalforsamlingen den 25. august 2021 godkendte etablering af 8 ladestandere på parkeringspladsen ved varmecentralen (P1). Hovedformålet var at imødekomme beboernes ønske om at kunne deltage i den grønne omstilling ved at anskaffe en el-bil. Desuden havde de lokale ejendomsmæglere fortalt, at boliger med ladestandere var efterspurgt, altså et godt salgsargument for potentielle købere af lejlighederne i Vejlesøparken.

Projektløsningen

Bestyrelsen undersøgte markedet for de mest relevante tilbud. Det var en forudsætning, at ladestanderne skulle være forbeholdt Vejlesøparkens beboere og deres gæster. Lokalplanen sikrer, at Vejlesøparkens parkeringspladser er reserveret til beboerne og Vejlesøparkens gæster, og dermed var ladestandere med offentlig adgang udelukket. Bestyrelsen gik i forhandling med Spirii, der havde en god administrativ løsning, der var let at administrere.

Projektet blev finansieret over grundejerforeningens anlægsbudget på den betingelse, at ordningen på sigt skulle være brugerbetalt ligesom fx fællesvaskeriet i blok 1 stueetagen. Ordningen skulle også være konkurrencedygtig i forhold til alternative muligheder i nærmeste omegn. Det blev accepteret, at ordningen i indkøringsperioden kun i begrænset omfang kunne tilbagebetale etableringsomkostningerne.

Erfaringerne efter tre år

De tekniske erfaringer har været meget tilfredsstillende. Systemet er stabilt og let af betjene. Brugernes erfaringer har også været gode. Betjeningen er logisk via en app på mobiltelefonen eller en ladebrik, hvis brugeren ikke ønsker at anvende mobiltelefonen.

Nuværende betalingsmetode

Forbruget af kWh til el-bilen afregnes direkte med Spirii, der afregner indtægter og udgifter på månedlig basis med Vejlesøparken. CEJ behandler pengestrømmen og bogfører transaktionerne. Bestyrelsen modtager jævnligt en regnskabsrapport over elforbruget.

Beboeren får adgang til ladestanderne ved at betale en engangsafgift på 2.000 kr. Der udstedes en personlig kode, som indtastes i Spirii App'en på mobiltelefonen.

Beboerne betaler en overpris på ca. 0,60 kr. per kWh, da ordningen er baseret på en rimelig og proportional brugerbetaling. Til gengæld udnytter brugeren af systemet den nuværende reduktion af statsafgiften på ca. 0,90 kr. per kWh.

Ulempen ved den nuværende betalingsordning

Den nye bogføringslov klassificerer den nuværende ordning som "erhvervsaktivitet", hvor der skal føres momsregnskab. Dermed bliver beboernes tilbagebetaling til grundejerforeningen momsbelagt, hvilket bliver til mange tusind kroner årligt. Dette var ikke tilsigtet fra begyndelsen og er ikke medtaget i den oprindelige afregningsmodel. Problemet opstod for ca. to år siden.

Problemstillingen har været diskuteret med CEJ og BDO, og der er ingen tvivl. Ordningen er momsbelagt.

Alternativ afregningsmodel som forslag til generalforsamlingen

Bestyrelsen arbejder hen imod en ændret afregningsmodel:

- Beboeren betaler et månedligt beløb – størrelsesordenen 35-40 kr. for at få adgang til Vejlesøparkens ladestander. Revisionen har bekræftet, at dette ikke betragtes som ”erhvervsaktivitet”.
- Beboeren betaler en mindre afgift for den periode, man er tilsluttet en ladestander. Disse indtægter skal i princippet dække ejerforeningens service abonnement. Denne afgift er momsbelagt.
- Der skal udarbejdes en overgangsordning for eksisterende brugere.

Formålet med den ændrede afregningsmodel er alene at mindske brugernes momsbetaling uden at ejerforeningens økonomi eller hovedprincipperne i ordningen påvirkes.

Forslaget vurderes efter et år

Bestyrelsen vil informere generalforsamlingen i januar 2026 om ordningens resultater med fokus på økonomi, administration og brugeroplevelser. Hvis ordningen fungerer efter hensigten, kan ordningen med generalforsamlingen accept fortsætte.

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

Hermed anmodes om generalforsamlingens godkendelse af, at der udarbejdes en ændret afregningsmodel baseret på ovennævnte hovedformål. Den ændrede afregningsmodel evalueres på næste års ordinære generalforsamling med henblik på en permanent godkendelse.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Forslag til overtagelse af COBO's arealer vedrørende fællesvaskeri og selskabslokale

Forslag til GF's generalforsamling den 29. januar 2025

Introduktion

Lige siden Vejlesøparken blev bygget for over 50 år siden, har der været fællesvaskeri og et samlingssted for beboerne. Oprindeligt var der i stueetagen i blok 1 en restaurant med tilhørende hyggeområder. Ved ombygningen i 2003 blev restauranten nedlagt, og i stedet blev der etableret et selskabslokale.

Disse to centrale fællesfaciliteter blev registreret som en del af ejerlejlighed 231 tilhørende ejeren af restlejlighederne. Oprindeligt var det Codan, senere SEB og siden 2017 har COBO været ejer af lejlighed nr. 231. Det ville være mere korrekt at registrere disse arealer som ejerforeningens fællesarealer ifølge myndighedernes model for ejerlejligheder.

I 2009 insisterede bestyrelsen på en dokumenteret aftale, for hvem skulle investere i forbedringerne, og hvordan kunne man sikre en normal afskrivningsperiode? Desuden indeholdt beboernes lejekontrakter adgang til disse fællesfaciliteter. Den midlertidige løsning var at oprette en lejekontrakt på 167 m² til selskabslokalet og 220 m² til fællesvaskeriet. Lejemålet blev tilbagedateret til 1. januar 2004, og lejen trådte i kraft den 1. oktober 2009.

Lejekontrakten blev etableret mellem SEB Pensionsforsikring og Vejlesøparkens Grundejerforening. Lejeren overtog alle installationer og løsøre uden vederlag, mod at ejer fraskrev sig vedligeholdelsespligten.

Lejen blev fastsat til den proportionale del af udlejers del af ejendomsskatten på lejlighed 231. Udlejer blev fritaget for at betale fællesudgifter og vedligehold af de omtalte 387 m².

Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side. For tiden udgør lejemålet 16.845 kroner per måned.

Problemstilling

Den anvendte udlejningsmodel er utidssvarende og ikke i overensstemmelse med myndighedernes generelle struktur for ejerlejligheder med fællesarealer og fællesfaciliteter. Ordningen er ikke ulovlig, men en mærkelig konstruktion, som hverken ejer eller lejer har glæde af. Udlejer har ingen fortjeneste på ordningen, men kan heller ikke anvende arealerne til andre formål, da udlejer ikke kan opsige lejemålet, og lejer har ingen hensigter om at nedlægge disse to velfungerende fællesfaciliteter. Desuden har udlejer forpligtet sig til at lejerne af restlejlighederne har adgang til disse faciliteter.

Både udlejer og lejer er enige om at normalisere denne ordning ved at overdrage arealerne på 387 m² til grundejerforeningens fællesarealer.

I praksis ændrer det ingenting ud over, at administrationen bliver forenklet og lettere at forstå for de personer, der administrerer ordningen, herunder bestyrelsen. For grundejerforeningen vil der dog være en mindre årlig besparelse, idet fællesarealerne beskattes mindre end de 387 m² beskattes i den nuværende ordning. Men det er ikke økonomien, der er hovedårsagen til forslaget.

Løsningsbeskrivelse

Overdragelsen af de 387 m² fra COBO til grundejerforeningen forudsætter, at en landinspektør foretager en ommatrikulering og en opdatering af BBR registret. Desuden skal aftalen mellem grundejerforeningen og ejeren af lejlighed 231 udarbejdes, så den er juridisk korrekt og bindende for begge parter.

Grundejerforeningen påtager sig de administrative omkostninger ved formaliseringen af denne aftale. COBO stiller som betingelse, at skattevæsenet accepterer, at overdragelsen ikke medfører en væsentlig ekstrabeskatning. COBO's lejere vil fortsat have adgang til disse to fællesfaciliteter, men måske skal de fremtidige lejekontrakter justeres som konsekvens af forslaget gennemførelse.

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den i Bilag A angivne arealoverdragelse fra ejeren af lejlighed 231 til grundejerforeningens fællesarealer. Generalforsamlingen godkender også, at ejerforeningen bærer de administrative omkostninger ved denne transaktion. Disse forventes at være af mindre størrelse, da der ikke er tale om et køb.

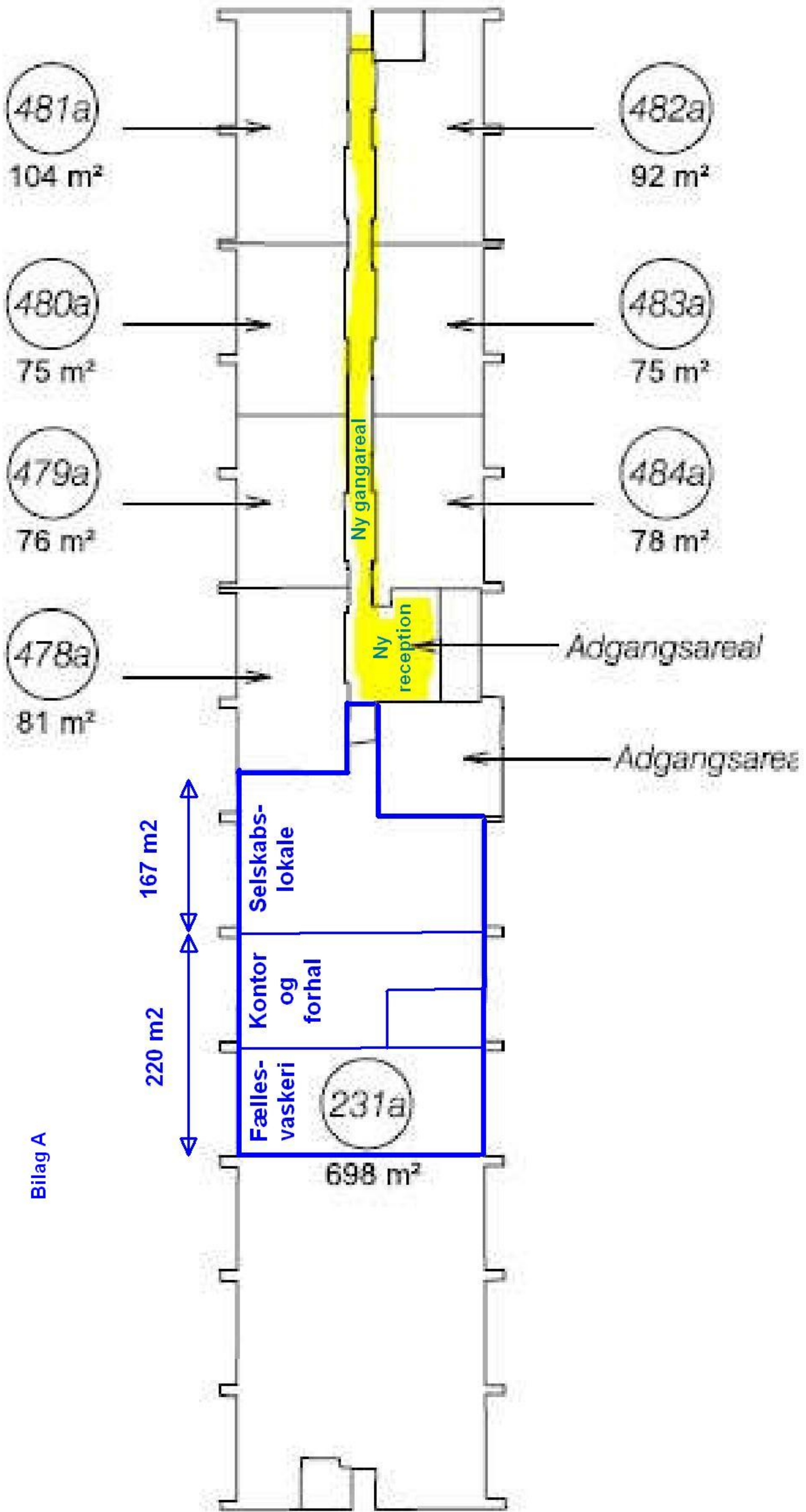
Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bilag A: Tegning over de arealer, der overføres som fællesarealer

Bilag B: Lejekontrakten fra 2009

Bilag A



LEJEKONTRAKT

§ Parterne og det lejede

Udlejer: SEB Pensionsforsikring A/S (CVR 16420018)

Lejer: Grundejerforeningen Vejlesøparken

Det lejede:

Arealer på i alt 387 m² beliggende i ejerlejlighed nr. 231 tilhørende SEB.
Arealerne anvendes af Grundejerforeningen som følger:

- 167 m² til selskabslokale og
- 220 m² til vaskeri

Beliggenhed: Vejlesøparken 1, stueetagen

§ 2 Lejemålets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder den 1. januar 2004. Betaling af leje sker dog først fra og med 1/10- 2009.
Lejemålet kan opsiges med skriftligt af lejer med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.
Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side.

§ 3 Formål og anvendelse

Lejer overtager lejemålet med det formål at anvende arealerne til henholdsvis fælleslokale og vaskeri til brug for beboerne i Vejlesøparken. Lejer ejer alt inventar og maskiner mm. i lokalerne, og udlejer har intet ansvar herfor, ligesom al ansvar for driften i forbindelse med brugen som vaskeri og fælleslokale også påhviler lejer.

Lejer må ikke anvende det lejede til andet formål end nævnt ovenfor.

Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har dog efter udlejers anvisninger ret til at foretage installationer og ombygning af det lejede, når ændringerne sker for at opfylde krav fra offentlige myndigheder vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Sådanne installationer tilhører lejer.

Såfremt brandmyndighederne kræver udførelse af særlige indretninger, udføres disse efter udlejers anvisninger, idet udgiften bæres af parterne med halvdelen til hver. Disse installationer tilhører udlejer.

Lejer skal respektere de på ejendommen lyste servitutter og andre ejendomsbyrder.

Det lejede skal benyttes på en måde, så det ikke ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener på ejendommen, dens øvrige brugere og omkringliggende ejendomme og disses brugere.

§ 4 Betaling af leje og depositum

Lejen svarer til det til enhver tid anvendte beløb til drift, indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet samt en andel –baseret på arealet 387 m² - af udlejers ejendomsskat og fællesudgifter vedr. ejerlejlighed nr. 231.

Lejer overtager således på ikrafttrædelsesdagen den totale drift, vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet og betaler løbende alle udgifter af enhver art, bl.a.:

Udgiftstype	Skønnet udgift	Betales af
Al vedligeholdelse samt fornyelse af lejemålet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
El- forbrug i lejemålet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Varme- og gasforbrug og telefonforbrug i lejemålet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Al fornyelse, vedligeholdelse og drift af maskiner i vaskeriet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Alle serviceabonnementer og lignende, der har relation til lokalerne	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Al rengøring i lokalerne	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
En andel af ejendomsskatten for ejerl. nr. 231	Kr. 28.177,94, se Bilag 2 Beløbet er fordelt efter flg. brøk: <i>Selskabslokalet:</i> <u>Ejendomsskat for 231 x 167</u> 1.372 <i>Vaskeriet:</i> <u>Ejendomsskat for 231 x 220</u> 1.372	Betales af udlejer og opkræves efterfølgende hos lejer
En andel af fællesudgifterne for ejerl. nr. 231	Kr. 98.007,21, se Bilag 2 Beløbet er fordelt efter samme brøk som ovenfor mht. ejendomsskatten.	Betales af udlejer og opkræves efterfølgende hos lejer

Andelen for ejendomsskat og fællesudgifter betales dog først fra og med 1/10- 2009, baseret på tallene for 2009.

Budgettet indeholder ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse. Senere udgifter påhviler også lejer at betale, idet enhver form for udgift vedr. driften og vedligeholdelsen/fornyelsen af lejemålet er udlejer uvedkommende.

Lejer er pligtig at holde lejemålet fuldt forsikret mod brand og anden bygningsbeskadigelse under for Ejerforeningen 1 dt gældende ejendomsforsikring. På udlejers forlangende skal lejer dokumentere, at forsikringspræmien er betalt.

Ejendomsskatter og fællesudgifter opkræves af udlejer hvert år uden varslings.
Der betales ikke depositum.

§ 5 Særlige vilkår

Al vedligeholdelse, reparation samt fornyelse af lejemålet og andet udstyr, materiel, maskiner m.v. i lejemålet påhviler lejer. Udlejer er ikke ansvarlig for tab som følge af driftsforstyrrelser, avancetab eller indirekte tab i forbindelse med driften af vaskeriet og selskabslokalet.

Det påhviler lejer at sørge for, at det lejede holdes i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre, og lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

Udlejer har ret til at gennemføre forbedringer i/af det lejede og opkræve en lejeforhøjelse i forbindelse hermed i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejeloven.

Lejer overtager lejemålet i vel vedligeholdet stand og er pligtig til at aflevere det i samme stand. Ved lejemålets ophør er lejer pligtig at aflevere eventuelle nøgler eller adgangskort til udlejer.

§ 6 Miljøforhold

Lejers brug må ikke medføre forurening af ejendommen.

Deponering af farlige og forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.

Såfremt lejers virksomhed bevirker affald ud over det sædvanlige, eller affald af giftig eller på anden måde farligt karakter, påhviler det lejer selv at bortskaffe det.

Lejers opfyldelse af miljøretnlige pligter i forbindelse med opbevaring af evt. emballage m.v. skal ske på containerpladsen.

Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for tab, der opstår som følge af eller i forbindelse med driften af lejemålet.

§ 7 Tvister

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

§ 8 Tinglysning

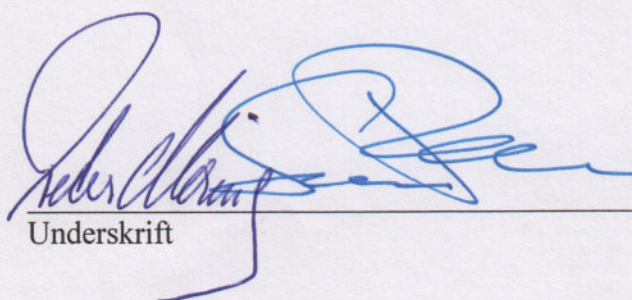
Lejer er berettiget til at lad nærværende kontrakt lyse på ejendommen med prioritet efter de byrder og hæftelser, som er tinglyst på tinglysningsstidspunktet.

Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, kan udlejer foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

§ 9 Underskrifter

Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, Bilag 3.

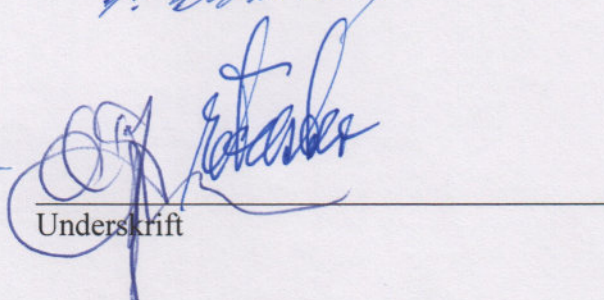
Udlejer:



Underskrift

Lejer:

S. Sørensen



Underskrift

Bilag 1: Budget for Grundejerforeningen Vejlesøparken (incl. vaskeri og selskabslokale) 2009/2010

Bilag 2: Beregning af andel af ejendomsskatter og fællesudgifter (baseret på beløb fra 2009)

Bilag 3: By- og Boligministeriets checkliste