

VEDTÆGTER

for

Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL:

§ 1.

Foreningens navn er ”Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg”.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg, beliggende Holger Danskes Vej 12, 12A, 14, 16 og 18 Frederiksberg og varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Der foretages således en samadministration af ejerlejlighederne opdelt fra henholdsvis matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg.

FORENINGENS KAPITALFORHOLD:

§ 4.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt solidarisk.

Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne – i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal – en ydelse.

Da foreningerne samadministreres, fordeles udgifter i henhold til udgiftsfordelingstal. I dette udgør nævneren summen af de to foreningers tinglyste fordelingstal + aftalt yderligere fordelingstal for de ejere, der er tillagt ejendomsret/brugsret til loftsarealer.

Summen udgør samlet 219.

Tælleren udgør den enkelte lejligheds tinglyste fordelingstal med evt. aftalt yderligere fordelingstal for de ejere, der er tillagt ejendomsret/brugsret til loftsarealer.

Følgende lejligheder er tillagt ejendomsret/brugsret til loftsareal med forøgelse af udgiftsfordelingstal til følge:

Matr nr 14 di, Frederiksberg – ejerl nr 10 – beliggende Holger Danskes Vej 12, 5. th – fordelingstal 4 forøget til udgiftsfordelingstal 5.

Matr nr 14 di, Frederiksberg – ejerl nr 11 – beliggende Holger Danskes Vej 12, 5. tv – fordelingstal 4 forøget til udgiftsfordelingstal 5.

Matr nr 14 dk, Frederiksberg – ejerl nr 11 – beliggende Holger Danskes Vej 16, 5. tv – fordelingstal 4 forøget til udgiftsfordelingstal 5.

Matr nr 14 dk, Frederiksberg – ejerl nr 12 – beliggende Holger Danskes Vej 16, 5. th – fordelingstal 4 forøget til udgiftsfordelingstal 5.

Matr nr 14 dk, Frederiksberg – ejerl nr 24 – beliggende Holger Danskes Vej 18, 5. th – fordelingstal 4 forøget til udgiftsfordelingstal 5.

Matr nr 14 dk, Frederiksberg – ejerl nr 23 – beliggende Holger Danskes Vej 18, 5. tv – fordelingstal 4 er ikke i h t aftale forøget ved beregning af udgiftsfordelingstal.

Ydelsens størrelse fastsættes af generalforsamlingen iht. budgettet, og ydelsen fastsat af generalforsamlingen opkræves, indtil anden beslutning træffes på generalforsamling. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator i samråd med bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Den ordinære ydelse erlægges kvartalsvis forud.

Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem til foreningen et skadesløsbrev eller ejerpantebrev med pant i lejligheden. Sikkerhedsstillelsen skal i alt udgøre kr. 20.000,00 for lejligheder med fordelingstal 4, og for lejligheder med fordelingstal 5 og derover skal sikkerhedsstillelsen udgøre kr. 26.000,00. Sikkerhedsstillelsen skal i forbindelse med ejerskifte bringes op på ovennævnte størrelse.

De til foreningen håndpantssatte skadesløsbreve og ejerpantebreve respekterer ikke nogen prioriteter eller hæftelser på de respektive lejligheder.

Foreningen skal bortset fra eventuel grundfond og en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank.

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i de ovennævnte ejendomme. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til udgiftsfordelings-tal, jfr. § 4.

VEDLIGEHODELSE OG ORDEN:

§ 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, herved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, gas- og vandhaner, kort sagt alt hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses forgreninger i de enkelte lejligheder.

Indehavere af lejligheder med brugsret til have skal sørge for, at denne holdes ordentlig i stand med pligt til at vedligeholde haveloddens indhegning.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, jfr. i øvrigt §§ 10 og 12. Er intet vedtaget, gælder de i standard-lejekontrakterne fastsatte regler og husorden.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen givne ordensforskrifter.

Udlejning må kun ske med bestyrelsens samtykke, og nærmere retningslinjer for, hvornår samtykke kan nægtes, kan besluttes på generalforsamling med almindeligt simpelt flertal.

§ 7 a.

I det omfang der opsættes altaner på ejendommens bagfacade – herunder på 1. sal i baghus ud imod haven, påhviler vedligeholdelsesforpligtelsen af den enkelte altan, herunder pligt til fornyelse – herunder altandøren – den til enhver tid værende ejer af den ejerlejlighed, som altanen er opsat ud for, og altaner er således ikke omfattet af vedtægternes § 7.

Den til enhver tid værende ejer er dog pligtig at være medlem af et evt altanlaug og betale et vedligeholdelsesbidrag, der fastsættes af enten det etableret altanlaug eller ejerforeningen, eventuelt som tillæg til fællesudgifterne og som alene kan bruges til fælles vedligeholdelse af altanerne, såfremt dette kræves af ejerforeningen.

Dette bidrag er at betragte som fællesudgift og ejerforeningen kan inddrive dette på samme måde som øvrige fællesudgifter, idet stillet sikkerhed overfor ejerforeningen omfatter dette.

Indbetalinger vedrørende altaner vil kunne ske til ejerforeningen således at disse optages som en note og vises i balancen.

Ejerforeningen har påtaleret vedrørende vedligeholdelse af altanerne og kan efter beslutning på en generalforsamling pålægge en fælles vedligeholdelse af alle altaner og benytte indestående på konto for indbetalt vedligeholdelsesbidrag for altaner hertil, og i tilfælde af denne kontos saldo ikke er tilstrækkelig, at opkræve restbeløb hos den enkelte altanlejer.

De lejligheder, der har fået etableret altan, er videre pligtig at respektere, at altanen skal henligge i normal ryddelig stand og at oplæg af effekter – bortset fra almindelige altanmøbler m.v. – ikke må finde sted, ligesom brugen af altanen ikke må være til væsentlig gene for de øvrige ejere i ejendommen, hverken for så vidt angår støj, lugt eller udsyn.

Der kan ejerforeningen vedtages en husorden gældende for brug af altanerne.

BESTYRELSEN:

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og der vælges en samlet bestyrelse for de 2 ejendomme. Den består af 3-5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbar til bestyrelsen er foreningens medlemmer, herunder ægtefæller og samboende samt lejere, såfremt der foreligger samtykke fra ejer.

Af bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgør halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigvalgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og eller ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en formand af sin midte.

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

§ 9.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af ejerlejlighedsforeningens anliggender og fører tilsyn med administrators virke.

Bestyrelsen antager en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Det påhviler administrator 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), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Administrator fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, der administreres af ham., jfr. § 4.

Administrator er befuldægtiget til at handle for foreningen i den daglige drift. Administrator kan afskediges, når 3/4 i tal og vægt af samtlige stemmeberettigede i foreningen på generalforsamlingen ønsker dette, medmindre der foreligger grov misligholdelse. Opsigelsesvarslet er gensidigt et 1/2 år til et regnskabsårs afslutning.

Honoraret fastsættes iht. budget, der vedtages på generalforsamlingen.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen, dog mindst 2 medlemmer, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

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

§ 10.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

ANKE:

§ 11.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til §§ 10 og 12 ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

MISLIGHOLDELSE:

§ 12.

Såfremt et medlem ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejereren og dennes familie eller personer, der opholder sig i lejligheden uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Er der tale om klager over støj eller forulempning verbalt eller voldeligt over for foreningens medlemmer, deres familier eller besøgende til disse, er bestyrelsen berettiget til at anmode fogedretten om at udsætte den person, der klages over, efter at denne har modtaget 1) advarsel og derefter 2) påkrav om forholdet samt 3) afgørelse om, at der er truffet beslutning om, at den pågældende skal flytte.

Udgifter ved udsættelse af den pågældende påhviler den pågældende ejer af lejligheden og er pligtig ydelse over for foreningen og kan inddrives af foreningen som fællesudgift.

TEGNINGSRET:

§ 13.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

REVISION:

§ 14.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med 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.

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 førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

GENERALFORSAMLING:

§ 15.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. maj med 14 dages varsel efter indkaldelse til medlemmerne.

Indkaldelse kan ske skriftligt pr. post eller ved omdeling på ejendommen eller elektronisk.

Sker indkaldelse elektronisk, vil dette ske til mailadresse aftalt med den enkelte ejer og administrator.

Bilag, der fremgår medsendt i indkaldelsen, vil kunne indlægges på valgt portal, således at de skal downloades herfra af det enkelte medlem.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. Godkendelse af regnskab med revisors påtegning.
4. Godkendelse af budget.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant.
7. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
8. Eventuelt.

§ 16.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes med samme indkaldelsesfrist som ordinær generalforsamling, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller én fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 17.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ægtefæller eller samlever, lejere i h t fuldmagt fra ejere, dens bestyrelse, administrator samt revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Ved afstemninger betragtes de 2 ejendomme som 1 forening.

Beslutninger af økonomisk karakter træffes iht. udgiftsfordelingstal, hvorimod andre forslag træffes efter "hoveder", således at hver ejerlejlighed har 1 stemme.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning eller ændring af § 7, stk. 4 eller § 9, stk. 4, kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer, væsentlig forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst halvdelen af stemmerne er repræsenteret og mindst to tredjedele flertal.

Hvis de fornødne antal stemmer ifølge foranstående ikke er repræsenteret på en generalforsamling, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest seks uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med to tredjedel flertal uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke medlem, et andet medlem eller disses ægtefæller og samleverer, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen. Ingen kan dog afgive stemmer for flere end 3 medlemmer.

Efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, behandles forslag om udskiftning af administrator.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 1/3.

Forslag skal fremgår af indkaldelsen, jfr. § 15, stk. 1, før beslutning kan tages af generalforsamlingen herom.

Over det på en generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

ÅRSREGNSKAB:

§ 18.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og administrator samt påtegnes af revisor.

FORSKELLIGE BESTEMMELSER:

§ 19.

Lejlighederne må stedse kun benyttes til beboelse og må kun benyttes til erhverv, såfremt dette er sket før ejendommens udstykning til ejerlejligheder, med mindre tilladelse undtagelsesvis måtte blive givet af generalforsamlingen med kvalificeret flertal, jfr. § 9, stk. 4.

§ 20.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægter respekterer de ejendommen påhvilende servitutter m.v.

Der respekteres ikke fremtidig pantegæld og behæftelser og pantesikkerhed skal stedse være tillagt førsteprioritet, jfr. § 4.

....

Nærværende er en renskrift af foreningens vedtægter som oprindelig tinglyst med senere ændringer – tinglyst den 16. juni 1995 og den 9. august 2004 – samt med ændringer vedtaget på generalforsamling den 12. april 2018 og tinglyst senest 19 april 2020 og nyt stk 7a endeligt vedtaget på generalforsamling 25. juni 2021 og tinglyst 20. juli 2021.

Ved uoverensstemmelse mellem den renskrevne tekst og den tinglyste tekst er det den tinglyste tekst der er gældende.

.