

Matr.nr. 45 bo Frederiksberg – ejerlejlighed nr. 1-10
Matr.nr. 45 bp Frederiksberg – ejerlejlighed nr. 1-10

Beliggende: Hostrupsvej 12-14,
1950 Frederiksberg C.

Anmelder:

Vedtægter
for ejerlejlighedsforeningen
Hostrupsvej 12-14

**Vedtægter
for ejerlejlighedsforeningen
Hostrupsvej 12-14**

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse	3
§ 2. Generalforsamlingen	3
§ 3. Ordinær generalforsamling	3
§ 4. Forslag	4
§ 5. Ekstraordinær generalforsamling.....	4
§ 6. Stemmeret og fuldmagt.....	4
§ 7. Dirigent og referat	4
§ 8. Bestyrelsens medlemmer	4
§ 9. Bestyrelsens pligter	5
§ 10. Administration	6
§ 11. Tegningsret	6
§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond).....	6
§ 13. Revision	6
§ 14. Årsregnskabet.....	7
§ 15. Vedligeholdelse.....	7
§ 16. Udlejning.....	8
§ 17. Husdyr	8
§ 18. Pantsikkerhed	8
§ 19 Tinglysning af vedtægter	9

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Ejerforeningens navn er **Ejerlejlighedsforeningen Hostrupsvej 12-14**, og foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejlighederne 1-10 i ejendommen matr. nr. 45 bo Frederiksberg og ejerlejlighederne 1-10 i matr.nr. 45 bp Frederiksberg.

Stk. 2.

For ejerforeningens forpligtigelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Medlemskabet indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 2. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 2.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Beslutninger om ændring af vedtægterne eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen, og er kun gyldige såfremt de tiltrædes af 2/3 af de mødende afgivne stemmer efter fordelingstal. Generalforsamlingen er ved disse forslag kun beslutningsdygtig såfremt mindst 10 ejerlejlighedsejere er mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Hvert år afholdes inden udgangen af *april måned* generalforsamlingen.

Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning og til godkendelse.
4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Behandling af forslag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Valg af administrator
12. Evt.

Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Sammen med indkaldelsen udsendes årsregnskab og budget.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand inden udgangen af februar måned.

Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 1 uges varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt de forslag der agtes fremsat på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til fordelingstal.

Stk. 2.

Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 3.

Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden. Desuden vælges 1 suppleant.

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

Stk. 2.

Formand, bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år, men genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder den valgte suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 4.

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

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og evt. bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejere afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 8. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen.

Stk. 3.

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte anledning findes at foreligge, dog minimum 4 gange årligt, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 4.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 2 medlemmer er tilstede.

Stk. 5.

Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 6.

Bestyrelsen udarbejder referat af dens møder. Referatet godkendes senest på det efterfølgende møde af bestyrelsesmedlemmerne.

Stk. 7.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/2 af foreningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen, at sørge for at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

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

Stk. 2.

Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatnings- eller kautionsforsikring og forpligtet af reglerne om god administratorskik. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og ikke være dennes revisor.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og 2 andre medlemmer af bestyrelsen.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond).

Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de ved generalforsamlingen vedtagne budgetandele.

Stk. 2.

Når det foreslås af mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal og vedtages på en generalforsamling, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse af uforudset og ekstraordinær karakter og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af de ordinære fællesbidrag ekskl. varme, indtil opsparingen størrelse svarer til det seneste års ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling efter sædvanlig stemmeflertal jvf. §2, stk. 2, 1 pkt.

Stk. 3.

Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder, og det kan på generalforsamlingen med 2/3 flertal vedtages, at foreningen optager lån. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, bortset fra en nødvendig kassebeholdning til den daglige drift.

Stk.4.

Generalforsamlingen kan med 2/3 flertal beslutte, at Ejerforeningen etablerer og afholder driften af fælles forsyninger af antennesignal, kabel-TV, telelinier og tilsvarende kommunikationslinier.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor.

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år og genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskabet

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af evt. altaner, fælles forsyningsledninger og fælles installationer, herunder fælles kælder-, lofts- og udenomsarealer samt fælles varmeanlæg.

Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3.

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 4.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

Stk. 5.

En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer jævnfør §2, stk.2 beslutte, at pligten til vedligeholdelse/ fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til indvendig vedligeholdelse/fornyelse og at pligten til vedligeholdelse af radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

Stk. 6.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke.

§ 16. Udlejning

Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse må kun ske med tidsbegrænset, skriftlig lejekontrakt og bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsens godkendelse kan betinges af, at ejeren stiller sikkerhed overfor ejerforeningen svarende til 6 måneders fællesbidrag og varmebidrag.

Stk. 2.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, har foreningen over for lejeren samme beføjelser ved lejerenes krænkelse af de forpligtigelser der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

§ 17. Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr.

§ 18. Pantsikkerhed

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 i hver ejerlejlighed nr. 1-10 i ejendommen matr. nr. 45 bo Frederiksberg og ejerlejlighed 1-10 i ejendommen matr.nr. 45 bp Frederiksberg til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt eventuelt krav i henhold til §15, stk. 4.

Stk. 2.

Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de panthæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret. Panteretten respekterer dog de på de enkelte ejerlejligheder tinglyste ejerantebreve, store kr. 5.000,00, tinglyst til sikkerhed for den enkelte ejerlejlighedsejers mellemværende med ejerforeningen, samt de pantehæftelser, der måtte være tinglyst på hovedejendommen.

Stk. 3.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningens vedtagne budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 4.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme 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.

Stk. 5.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

§ 19 Tinglysning af vedtægter

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr.nr. 45 bo Frederiksberg og 45 bp Frederiksberg og på samtlige ejerlejligheder nr. 1-10 af matr. nr. 45 bo Frederiksberg og og ejerlejlighederne 1-10 af matr.nr. 45 bp Frederiksberg, beliggende Hostrupsvej 12-14, 1950 Frederiksberg C, og respekterer de i ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter m.v., hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Frederiksberg, den 1/10 - 2003

Bestyrelsen for E/F Hostrupsvej 12-14

Casper Thybo

J. Windahl Ladekjær

Richard Flamsholt

Sebastian Franck

Simon Hansen

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

NAVN: Kjeld Henriksen

STILLING: Advokat

BOPÆL: Glostrup Torv 8-10, 2600 Glostrup

Vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 24/4 - 2003:

Som dirigent:

Torben Thomasen