

Vedtægter for Ejerforeningen Frederiksberg Allé 45 - Henrik Ibsens Vej 1

§ 1 Foreningen navn er "Ejerforeningen Frederiksberg Allé 45 / Henrik Ibsens Vej 1".

§ 2 Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§ 3 Foreningens formål er at administrere ejendommen matrikelnummer 82 h Frederiksberg, beliggende Frederiksberg Allé 45 og Henrik Ibsens Vej 1, herunder at sørge for, at ro og orden bliver opretholdt i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens kapitalforhold

§ 4 Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der altid ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering, således at hver enkelt lejlighedsejer særskilt hæfter for alle forpligtelser i forbindelse med ejerlejlighedens prioritering.

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

Til dækning af foreningens udgifter, jf. § 3 betaler medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af administrator forud for driftsåret udarbejdet budget. Det således af bestyrelsen godkendte driftsbudget gælder i forhold til medlemmerne, medmindre en efterfølgende generalforsamling ændrer driftsbudgettet, i hvilket tilfælde der i driftsåret skal korrigeres i indbetalinger i overensstemmelse med det således ændrede budget. I tilfælde af ekstraordinære udgifter skal administrator efter bestyrelsens beslutning opkræve ekstraordinære ydelser. Overstiger disse ydelser 20% af de budgetmæssige bestemte udgifter, skal spørgsmålet forelægges for en ekstraordinær generalforsamling.

Den ordinære ydelse betales kvartalsmæssigt forud. Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgiften ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem til foreningen et skadesløsbrev med pant i ejerlejligheden.

Størrelsen af skadesløsbrevet er fastsat til kr. 18.000,00.

Såfremt det allerede udstedte skadesløsbrev ikke opfylder disse betingelser, udstedes et tillægsskadesløsbrev.

Generalforsamlingen kan ved simpelt flertal bestemme, at skadesløsbrevene forhøjes ved at udstede tillægsskadesløsbreve, såfremt den almindelige prisudvikling, herunder udviklingen i ejendomspriserne, begrundes herfor.

Ved ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter kan generalforsamlingen vedtage, at der lyses ekstraordinære, evt. tidsbegrænsede tillægsskadesløsbreve.

Skadesløsbrevene respekterer de ved tinglysningen værende hæftelser, som hviler på ejendommen, men har i øvrigt oprykkende panteret i den udstrækning, som foranstående eller jævnsides pantehæftelser i henhold til deres indhold afdrages, både ordinært og ekstraordinært.

Omkostninger, herunder tinglysning ved første udstedelse af skadesløsbrev, afholdes af ejeren af ejerlejligheden, mens omkostninger, herunder tinglysning ved ændring af skadesløsbrevet i form af tillægsskadesløsbrev, afholdes af foreningen.

En sælger af en ejerlejlighed hæfter over for foreningen for alle forpligtelser, der påhviler den pågældende ejerlejlighed, indtil skøde er lyst uden præjudicerende retsanmærkninger samt meddelelse om ejerskifte er kommet bestyrelsen og administrator i hænde. Det påhviler køber at give foreningens bestyrelse og administrator meddelelse om ejerskiftet og her at indhente oplysninger om et evt. økonomisk mellemværende mellem sælger og ejerforeningen og foranledige, at et sådant eventuelt mellemværende berigtiges i forbindelse med ejerskiftet.

Foreningens medlemmer

§ 5 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, 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 de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

Vedligeholdelse og orden

§ 7 Foreningen foretager den forsvarlige udvendige vedligeholdelse, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, måling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og

fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil de individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

Udvendig vedligeholdelse af vinduer, herunder også udskiftning af vinduesrammer og karme (vinduespartier), påhviler den enkelte ejer. Udskiftning, maling og reparation må dog ikke forandre ejendommens udseende.

Bestyrelsen kan skaffe sig adgang for reparation eller lignende.

§ 8 Uanset foranstående er det tilladt ejerne for egen regning og risiko at lade etablere altaner, med udgangsdør fra lejligheden, mod ejendommens gård.

Alle altaner, døre m.v. skal med hensyn til placering, materialer, farver, størrelse, konstruktion o.l. følge et af generalforsamlingen forelagt og godkendt projekt og skal skriftligt godkendes af bestyrelsen forinden monteringen. Bestyrelsen kan som betingelse for godkendelse forlange, at der forevises erklæring fra byggemyndigheden om, at denne vil godkende det pågældende projekt.

Al fremtidig vedligeholdelse af altanpartiet, herunder døre, gitre, inddækninger, læ- sejl, tætninger, tilslutninger til andre bygningsdele o.l. samt retablering, skal ligeledes betales af de pågældende lejlighedsejere. Bestyrelsen fastsætter regler for vedligeholdelse af altanerne og ordensregler for deres brug.

Opstår der vandindtrængning og/eller anden skade på andre bygningsdele, hvor skaden kan henføres til altanpartiet m.v., eller skønnes at kunne henføres hertil, er de til enhver tid værende ejere af de pågældende ejerlejlighed(er) pligtige at betale den fulde afhjælpning af skaderne. Medfører altanmonteringen forøgede udgifter for ejerforeningen til vedligeholdelse, forsikring el. lign., skal disse forøgede udgifter betales af lejlighedsejerne fordelt ligeligt mellem ejerlejligheder med opført altan.

§ 9 Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte vedligeholdelsen i gang for ejerens regning på foreningens vegne, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 10 Ejeren og de personer, som har ophold i lejligheden, skal nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler for husorden.

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens godkendelse. En sådan godkendelse kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

Udlejning af lejlighederne må kun ske med bestyrelsens godkendelse, idet bestyrelsen skal påse, at lejelovens regler overholdes.

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

Misligholdelse

§ 11 Såfremt et medlem

- ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser,
- i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen,
- groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt,
- optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer,
- gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet,

kan bestyrelsen bestemme, at ejeren – og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejeren – straks skal fraflytte lejligheden. Efterkommes dette påbud ikke, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke

§ 12 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for først kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved underret i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 11 og ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration

§ 13 Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af administrator. Administrationen kan dog af administrator opsiges med 4 – fire - måneders varsel til den første i en kvartalsmåned.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator er berettiget til i foreningens interesse og på dennes bekostning at anvende juridisk og teknisk bistand.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, som forestår kasse og bogholderi.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmers lejligheder.

Administrators honorar fastsættes årligt i overensstemmelse med sædvanligt gældende honorar.

Regnskab og revision

§ 14 Regnskabsåret er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet, som skal foreligge senest den 1. maj hvert år.

Foreningen antager en revisor til at revidere foreningens regnskab. Forsynet med revisors påtegning udsendes regnskabet sammen med indkaldelsen til den årlige generalforsamling.

Generalforsamling

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

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om det forgangne år
3. Godkendelse af regnskab og påtegning for det forgangne år
4. Beslutning om fordeling af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud
5. Godkendelse af årets budget
6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

§ 16 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når

- en generalforsamling,
- et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- 1/4 af foreningens medlemmer,
- administrator,

forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 17 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, administrators repræsentanter og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hvert tal i de i § 6 nævnte fordelingstal giver én stemme.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal undtagen ved afstemning om vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge ovenstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til en myndig person, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Til valg af ny administrator kræves, at medlemmer, som tilsammen repræsenterer 50% af det samlede fordelingstal, er til stede, og at valget sker med simpelt flertal.

Indtil valg af ny administrator sker, fortsætter foreningens nuværende administrator.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede føres referat, som underskrives af dirigenten.

Bestyrelsen

§ 18 Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, som består af 3-5 medlemmer.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal, og i tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

Over bestyrelsens møder føres referat, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

§ 19 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand sammen med et af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 20 Bestyrelsen holder møde, når et medlem af bestyrelsen kræver det.

§ 21 Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, men kan ikke udleje den uden bestyrelsens samtykke, jfr. § 9. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

§ 22 Med hensyn til de på ejendommen påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret har foreningens bestyrelse.

---000---

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 3. maj 2017.