

Vedtægter for ejerforeningen

E/F Danasvej 4-6

Marts 2011

§ 1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4-6 og foreningens hjemsted er Danasvej 4-6, 1910 Frederiksberg kommune - Matr. Nr. 20 GU af Frederiksberg - Beliggende: Danasvej 4-6, 1910 Frederiksberg.

Ejerforeningens formål er, at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser 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.

Køber er forpligtet til snarest muligt og senest på overtagelsesdagen at give ejerforeningen meddelelse om ejerskiftet.

§ 2 Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffene afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de stemmeberettigede medlemmer ved stemmeflerhed i både antal og fordelingstal.

Stk. 3. Til beslutninger om væsentlig forandring i og af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Samme regel gælder desuden for investering i fælles ejendom, udstyr og faciliteter.

Se tillige § 15, stk. 5.

Stk. 4. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jævnfør § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

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 på den ordinære generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerforeningens medlemmer såvel efter antal som fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 6 Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit 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. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 3. Dirigenten kan begrænse taleretten til én 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 3-5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen konstitueres ved første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen, hvor bestyrelsen selv vælger sin formand.

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

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 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 eventuel 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 ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves kvartalsvis og forfalder til betaling den 1. 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. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og minimum 2/3 af bestyrelsen er til stede.

Stk. 5. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 7. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen, at sørge for at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 8. Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til ejerforeningen, i det omfang der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til grundfond, vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

§ 10 Administration

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen, med tilslutning fra mindst 1/3 af foreningens medlemmer efter såvel antal som efter fordelingstal, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator bør være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11 Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 12 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer såvel efter antal som fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af de årlige ordinære fællesbidrag ekskl. varme, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.

Grundfondens midler er tænkt til anvendelse af bygningsmæssig vedligeholdelse samt nødvendig fornyelse af tekniske installationer.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling efter de i § 2, stk. 3 nævnte retningslinjer.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan efter samme retningslinjer som i § 2, stk. 3 beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesopgaver.

§ 13 Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/3 af foreningens medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14 Årsregnskab

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 udvendig vedligeholdelse af udvendige ruder og vinduer (men ikke fornyelse af disse), fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder 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, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, 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.

Al vedligeholdelse af altaner påhviler den enkelte altanejer.

Udskiftning af vinduer i de enkelte lejligheder påhviler den enkelte ejer, mens udvendig maling og vedligehold varetages af foreningen. Ved udskiftning har ejer pligt til at sikre sig, at nye vinduer følger husets stil for så vidt angår materialer, udformning, farver osv., således at de ikke bliver til skade for bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Det påhviler den enkelte ejer, at alle installationer skal være lovlig udført.

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 renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne udbedre manglen for medlemmets regning.

Stk. 5. En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer jævnfør § 2, stk. 3 beslutte, at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til indvendig vedligeholdelse/fornyelse og at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

Stk. 6. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke.

§ 16 Udlejning

Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse har en tidsbegrænsning på max. 2 år, og med 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 lejer samme beføjelser ved lejerens krænkelse af de forpligtelser 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 lejer, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

§ 17 Husdyrhold

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige godkendelse. Godkendelsen kan tilbagekaldes såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen givne ordensforskrifter.

§ 18 Sikkerhed for fællesudgifter (lovbestemt pant)

Nærværende vedtægter begæres herved tillige tinglyst pantstiftende i hver ejerlejlighed i foreningen for et beløb svarende til den enkelte ejerlejligheds fællesudgifter for mindst et år. Sikkerhedsstillelsen omfatter ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen 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.

<u>Lejlighedsnr.</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Beløb pant i kr.</u>
1	32/200	45.600,00
2	14/200	19.950,00
3	14/200	19.950,00
4	14/200	19.950,00
5	14/200	19.950,00
6	14/200	19.950,00
7	14/200	19.950,00
8	18/200	25.650,00
9	17/200	24.225,00
10	17/200	24.225,00
11	14/200	19.950,00
12	12/200	17.100,00
13	6/200	8.550,00
<hr/>		
I alt	200/200	285.000,00

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

For foreningens medlemmer gælder det, at nærværende bestemmelse har samme karakter som et skadesløsbrev og kan derfor danne grundlag for udlæg i henhold til retsplejeloven § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler træffe beslutning om at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.

Skadesløsbrevet respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 19 Brugsret til parkeringspladser

Retten til at parkere på parkeringsplads nr. 1-4 (3 pladser under halvtag samt 1 foran træ) tilkommer den til hver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1.

Retten til at parkere på parkeringsplads nr. 5 tilkommer den til hver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 13.

Retten til parkeringsplads nr. 6 tilkommer ejerforeningen.

Påtaleret efter denne bestemmelse tilkommer de til hver tid værende respektive ejere, henholdsvis ejerforeningens bestyrelse.

Som en del af denne vedtægt er vedhæftet oversigt over ejendommens gårdarealer med angivelse af førnævnte nummererede parkeringsarealer.

ooOoo

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende og tillige pantstiftende og afløser den oprindelige vedtægt lyst 12/12 1969, med senere ændringer.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for foreningen.

Frederiksberg den / -

Formand

Bestyrelsesmedlem

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

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Postnr.:

Postnr.:

/ -

Underskrift

/ -

Underskrift