

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.

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	5
§ 9 Bestyrelsens pligter	5
§ 10 Administration	6
§ 11 Tegningsret	6
§ 12 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)	6
§ 13 Revision	7
§ 14 Årsregnskabet	7
§ 15 Vedligeholdelse	7
§ 16 Udlejning	8
§ 17 Husdyr	9
§ 18 Pantsikkerhed	9
§ 19 Tinglysning af vedtægter	10
§ 20 Husorden	10
§ 21 Kommunikation	10

§ 1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Stk. 1.

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 matr.nr. 45 bo Frederiksberg og ejerlejlighederne 1-10 i matr.nr. 45 bp Frederiksberg.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

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

Stk. 4.

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

Stk. 1.

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 stemmeflertal 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

Stk. 1.

Hvert år afholdes generalforsamlingen inden udgangen af april måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning og til godkendelse

Fremlæggelse af planlagte vedligeholdelsesaktiviteter for ejendommen

Behandling af forslag

Forelæggelse af budget til godkendelse

Valg af formand for bestyrelsen

Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Valg af suppleanter til bestyrelsen

Valg af revisor
Valg af administrator
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 samt dagsordenen, eventuelle forslag og relevante bilag.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4 Forslag

Stk. 1.

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.

Stk. 2.

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

§ 5 Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1.

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

Stk. 1.

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.

§ 7 Dirigent og referat

Stk. 1.

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

Stk. 2.

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

§ 8 Bestyrelsens medlemmer

Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 og højst 4 medlemmer foruden formanden. Desuden vælges 1 suppleant.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

Formand, bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter vælges for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil den næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end 3, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 5.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en kasserer.

§ 9 Bestyrelsens pligter

Stk. 1.

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 husorden (jfr. § 20), 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.

Stk. 3.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne 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. 4.

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

Stk. 5.

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

Stk. 6.

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

Stk. 7.

Bestyrelsen udarbejder referat af dens møder til internt brug. Referatet godkendes af bestyrelsesmedlemmerne.

Stk. 8.

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

Stk. 9:

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

§ 10 Administration**Stk. 1.**

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**Stk. 1.**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne eller et flertal af bestyrelsen. Bestyrelsen kan overdrage administrator eller advokat tegningsret, herunder til tinglysningsekspeditioner.

§ 12 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)**Stk. 1.**

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 opsparings 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 eller sparekasse, 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**Stk. 1.**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor og må ikke være et medlem af bestyrelsen.

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

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

§ 14 Årsregnskabet**Stk. 1.**

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**Stk. 1.**

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.

Stk. 7.

I forbindelse med reparation eller istandsættelse påhviler det den enkelte ejer at sørge for fri adgang til fælles forsyningsledninger, såsom faldstammer, vandrør, gasrør og elforsyning. Hvis adgangen er forhindret af rørkasser og lignende, er det dermed ejerens ansvar at afmontere og genmontere disse. Specifikke ekstraomkostninger grundet utilstrækkelig adgang vil blive opkrævet af ejeren.

§ 16 Udlejning

Stk. 1.

Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse må kun ske med tidsbegrænset, skriftlig lejekontrakt og bestyrelsens godkendelse. Det skal fremgå eksplicit af lejekontrakten, at lejer er bekendt med ejerforeningens vedtægter og husorden. Det skal også skrives ind i kontrakten, at lejeren er bekendt med og accepterer, at ejerforeningen over for lejeren har samme beføjelser ved lejerenes krænkelse af de forpligtigelser der påhviler ejer, 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.

Stk. 2.

Ejer skal selv have beboet lejligheden i mindst 1 år før den må udlejes. Sådaldt "forældrekøb" er således ikke tilladt.

Stk. 3.

Lejligheden må over enhver periode på 5 år med samme ejer højst være udlejet i 3 år.

Stk. 4.

Bestyrelsen skal godkende den specifikke lejer. Udlejer indsender skriftlig ansøgning med en kort beskrivelse af lejeren til bestyrelsen.

§ 17 Husdyr**Stk. 1.**

Der må ikke holdes husdyr i ejendommen i videre omfang end fastsat i husordenen. Der må dog altid holdes førerhund.

Stk. 2.

Bestyrelsen kan pålægge et medlem at fjerne et husdyr fra ejendommen, såfremt bestemmelserne i husordenen ikke overholdes.

Stk. 3.

Såfremt der foretages ændringer i husordenens bestemmelser om husdyr, vil disse ikke kunne håndhæves i forhold til bestående rettigheder, der bibeholdes indtil dyrets død.

§ 18 Pantsikkerhed**Stk. 1.**

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.

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

Stk. 3.

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. 4.

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

§ 19 Tinglysning af vedtægter

Stk. 1.

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 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.

§ 20 Husorden

Stk. 1.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Stk. 2.

Medlemmerne er forpligtiget til at følge den til enhver tid gældende husorden.

§ 21 Kommunikation

Stk. 1.

Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2.

Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varslinger om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3.

Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4.

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5.

Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 3. april 2019

Penneo

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

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

Henrik Clemmensen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-061967289853

IP: 193.3.xxx.xxx

2019-06-07 10:01:36Z

NEM ID 

Richard Flamsholt

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-899078659783

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-06-07 22:04:12Z

NEM ID 

Kim Buchwald Hess

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-026365646988

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-06-10 17:36:56Z

NEM ID 

Christian Holm Clementsen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-268493373762

IP: 109.144.xxx.xxx

2019-06-12 00:18:22Z

NEM ID 

Uffe Wind

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-903505326473

IP: 94.147.xxx.xxx

2019-06-23 20:55:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QAVT3-OAUC5-2MC55-K8N0B-DI0XK-4EKWT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>