

Matr.nr.: 37 bd og 37 bf Frederiksberg

Anmelder:

Ejerlejl.nr.: 1-59

Beliggende: Mathildevej 12-16A  
2000 Frederiksberg

# Vedtægter

## for Ejerforeningen Mathildevej 12 - 16A.

-----ooo0ooo-----

### § 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 Ejerforeningen Mathildevej 12-16A, og foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.

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 direkte, personligt og solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 3. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid. Kravet skal dog gøres gældende senest 12 måneder efter overtagelsen.

### § 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har ikke opsættende virkning for den truffne afgørelse.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlige forandring 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 såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

### **§ 3. Ordinær generalforsamling**

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt formanden afgår.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor og suppleant for denne.
10. Eventuelt.

*Stk. 2.* Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 3 uger og højst 6 uger. Sammen med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår, samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

*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.

*Stk. 2.* Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 14 dage før generalforsamlingen. 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, *når* det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det.

*Stk. 2.* Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 1 uge og højst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

### **§ 6. Stemmeret og fuldmagt**

Foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

*Stk. 2.* Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.

### **§ 7. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

*Stk. 2.* I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

### **§ 8. Bestyrelsens medlemmer**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer og myndige husstandsmedlemmer. Dog kan højst én person pr. lejlighed vælges. I alle tilfælde gælder, at bestyrelsesmedlemmer skal være folkeregistertilmeldt i lejligheden.

*Stk. 2.* Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. 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 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.* 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 betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

*Stk. 3.* Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

*Stk. 4.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

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

*Stk. 6.* Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

## **§ 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 25% af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

*Stk. 2.* Administrator skal 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 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 9, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med minimum 10 pct. 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.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

*Stk. 2.* Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

## **§ 13. Revision**

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

*Stk. 2.* Revisor afgår hvert år. Genvælgt kan finde sted.

*Stk. 3.* I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

*Stk. 4.* Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

*Stk. 5.* Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

*Stk. 6.* Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

## **§ 14. Årsregnskab**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

*Stk. 2.* Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **§ 15. Vedligeholdelse**

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer samt fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg og skorstene.

*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, vinduer ind- og udvendigt, gulv- og vægbelægning i baderum, eventuelle altaner, loftpuds, indvendige døre og lejlighedens døre mod opgange, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, 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.* Nye installationer, eller ændring af bestående, der påvirker de fælles installationer, skal godkendes af kommunen og forelægges ejerforeningens bestyrelse til godkendelse, før monteringen.

Ved gennembrydning/boring af lejlighedens ydre rammer (lofter, gulve og vægge) skal ejerforeningens bestyrelse altid orienteres forud.

*Stk. 4.* Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

*Stk. 5.* 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 sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

*Stk. 6.* En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer jævnfør § 2, stk. 4 beslutte, at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse, og at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

*Stk. 7.* 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. Dog kan lejlighedens døre mod fortrapperne ændres, såfremt det sker parvis ens på etagen, og vinduer kan males med træbeskyttelse eller maling i farven mørk Grøn Umbra af mærket Gori.

## **§ 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 lejerens krænkelser af de forpligtelser der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeleven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, og eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

*Stk. 3.* I tilfælde af udlejning påhviler det udlejeren til stadighed at gøre bestyrelsen bekendt med sin adresse.

## **§ 17. Pantessikkerhed**

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er en køber af en ejerlejlighed, efter nærværende vedtægters tinglysning, forpligtet til at udstede og lade tinglyse et ejerpantebrev af rente 6 % p.a. over diskontoen, stort kr. 34.000,-, hvilket ejerpantebrev håndpantsettes i ejerforeningen.

Hovedstolen svarer til det af Danmarks Statistik pr 1. januar 1999 beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri og reguleres i takt med udviklingen i indekset, idet der afrundes til nærmeste hele tusinde kr., jfr. § 23, stk. 5 i bek. nr. 647 af 05/08 1999. Bestyrelsen bemyndiges til at fastsætte hovedstolen i overensstemmelse hermed ved nyudstedelser af ejerpantebreve.

*Stk. 2.* Udover nævnte beløb omfatter pantessikkerheden endvidere sikkerhed for forrentning af foreningens krav samt sikkerhed for alle omkostninger foreningen med føje har afholdt til inkasso af foreningens tilgodehavender, udlæg, inddrivelse samt varetagelse af foreningens interesser i tilfælde af pågældende ejerlejlighedsejers misligholdelse i øvrigt, eller i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

*Stk. 3.* Ejerpantebrevet respekterer de på ejerlejligheden påhvillende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld, således at køber er forpligtet til at lade ejerpantebrevet lyse forud for lån optaget i forbindelse med køb af ejerlejligheden.

*Stk. 4.* Skyldige beløb forrentes uden særlige påkrav fra forfaldsdatoen med en årlig rentesats svarende til sædvanlig procesrente.

#### **§ 18. Opløsning**

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

#### **§ 19. Tinglysning**

Nærværende vedtægter for ejerforeningen Mathildevej 12-16A begæres lyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 37 bd og 37 bf Frederiksberg, beliggende Mathildevej 12-16A, 2000 Frederiksberg, som gensidigt berettiget bebyrdende deklaration.

*Stk. 2.* Samtidig begæres tidligere tillæg til normalvedtægten lyst 21.05.1993 afløst af tingbogen.

*Stk. 3.* Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

*Stk. 4.* Med hensyn til de på ejendommen hvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

-----ooo0ooo-----

Således vedtaget på generalforsamlingen den / 2001.

København, den / 2001

Bestyrelsen for Ejerforeningen Mathildevej 12 – 16A :

\_\_\_\_\_  
Marianne Kim Jørgensen (formand)

\_\_\_\_\_  
Niels Toft

\_\_\_\_\_  
Lene Mikkelsen

\_\_\_\_\_  
Lars Pihl

\_\_\_\_\_  
Martin Smærup Pedersen