

Ejerforeningen Howitzterrassen
Matr.nr. 84 d Frederiksberg
Ejerlejlighederne nr. 1-29 og 31 inkl.
Howitzvej 15 og Smallegade 16 A
2000 Frederiksberg

Anmelder:
BXPAdvokater ApS
Vesterbrogade 12
1620 København V
Tlf. 33 22 99 41

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Howitzterrassen

Indledning, formål, medlemsskab og hæftelse.

§ 1

Stk. 1.

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 Howitzterrassen,

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

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i den i stk. 1 nævnte ejendom. Medlemsskab er pligtmæssigt og 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.

Stk. 3.

Rettigheder og forpligtelser fordeles jfr. stk. 2 mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m²	Fordelingstal
1	Howitzvej 15, st. -1	Beboelse	139	537
2	Howitzvej 15, st. -2	Beboelse	97	334
3	Howitzvej 15, st. -3	Beboelse	87	291
4	Howitzvej 15, st. -4	Beboelse	87	291
5	Howitzvej 15, st. -5	Beboelse	73	257
6	Howitzvej 15, 1. -1	Beboelse	139	537
7	Howitzvej 15, 1. -2	Beboelse	97	334
8	Howitzvej 15, 1. -3	Beboelse	87	291
9	Howitzvej 15, 1. -4	Beboelse	87	291
10	Howitzvej 15, 1. -5	Beboelse	88	291
11	Howitzvej 15, 2. -1	Beboelse	139	537
12	Howitzvej 15, 2. -2	Beboelse	97	334
13	Howitzvej 15, 2. -3	Beboelse	87	291
14	Howitzvej 15, 2. -4	Beboelse	87	291
15	Howitzvej 15, 2. -5	Beboelse	88	291
16	Howitzvej 15, 3. -1	Beboelse	139	537
17	Howitzvej 15, 3. -2	Beboelse	97	334
18	Howitzvej 15, 3. -3	Beboelse	87	291
19	Howitzvej 15, 3. -4	Beboelse	87	291
20	Howitzvej 15, 3. -5	Beboelse	88	291
21	Howitzvej 15, 4. -1	Beboelse	139	537
22	Howitzvej 15, 4. -2	Beboelse	97	334
23	Howitzvej 15, 4. -3	Beboelse	87	291
24	Howitzvej 15, 4. -4	Beboelse	87	291
25	Howitzvej 15, 4. -5	Beboelse	88	291
26	Howitzvej 15, 5 -1	Beboelse	140	537
27	Howitzvej 15, 5. -2	Beboelse	82	259
28	Howitzvej 15, 5. -3	Beboelse	82	259
29	Howitzvej 15, 5. -4	Beboelse	83	259
31	Smallegade 16 A, kld. -31	Garageanlæg	161	0
			<u>3.023</u>	<u>10.000</u>

Generalforsamling.

§ 2

Stk. 1.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk. 2.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Såfremt et medlem ejer flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige lejligheder; dog med respekt af Ejervejlovens § 2, stk. 4 (*vedrørende medlemmers stemmeret ved genudlejning af deres lejligheder*).

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af det samlede antal afgivne ja- og nej-stemmer efter fordelingstal stemmer for det stillede forslag.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer efter fordelingstal afholdes ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af det samlede antal afgivne ja- og nej-stemmer efter fordelingstal.

Ordinær generalforsamling.

§ 3

Stk. 1.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned generalforsamling. 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 budget til godkendelse.
5. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via e-mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller e-mailadresse. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvorvidt indkaldelse sker via brev eller e-mail.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mail-adresse, hvortil indkaldelse kan sendes.

Bilag til indkaldelsen (*årsregnskab, budget, eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer samt alle øvrige bilag*) udsendes via e-mail og er ligeledes tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Bestyrelsen kan beslutte i stedet at udsende indkaldelsen samt de tilhørende bilag via brev.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag.

§ 4

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 ejerforeningens til enhver tid værende administrator senest 10 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal være tilgængeligt for medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

De eventuelt yderligere forslag udsendes via e-mail og er ligeledes tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mail-adresse, hvortil indkaldelse kan sendes.

Bestyrelsen kan beslutte i stedet at udsende indkaldelsen samt de tilhørende bilag via brev.

Ekstraordinær generalforsamling.

§ 5

Stk. 1.

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 fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via e-mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller e-mailadresse. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvorvidt indkaldelse sker via brev eller e-mail.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mail-adresse, hvortil indkaldelse kan sendes.

Bilag til indkaldelsen udsendes via e-mail og er ligeledes tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Bestyrelsen kan beslutte i stedet at udsende indkaldelsen samt de tilhørende bilag via brev.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stemmeret og fuldmagt.

§ 6

Stk. 1.

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.

Undtaget fra denne begrænsning er dog bestyrelsen (*ikke de respektive bestyrelsesmedlemmer*), som således uden begrænsning kan repræsentere eventuelt afgivne fuldmagter udstedt til bestyrelsen i stedet for til en individuel person. Bestyrelsen kan dog ikke modtage blanco-fuldmagter. Fuldmagter udstedt til et specifikt bestyrelsesmedlem er fortsat underlagt ovenstående begrænsning.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Dirigent og referat.

§ 7

Stk. 1.

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

Stk. 2.

Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og tilstræbes at være tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Referat fra generalforsamlingen med tilhørende bilag udsendes via e-mail eller via brev til den af det enkelte medlem oplyste e-mailadresse eller postadresse. Dokumenterne gøres ligeledes tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Det er bestyrelsen, der beslutter, hvorvidt information sker via e-mail eller via brev.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mail-adresse, hvortil indkaldelse kan sendes.

Bestyrelsens medlemmer.

§ 8

Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af to medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges indtil to suppleanter.

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Derudover er et medlems myndige børn, der bebor dennes lejlighed i foreningen, også valgbare.

Hver lejlighed kan kun være repræsenteret med ét medlem.

Stk. 2.

Formand, bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afdækker hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under tre, 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 førstkommande generalforsamling.

Bestyrelsens pligter.

§ 9

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 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 af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et rykkergebyr svarende til det i Lejeloven til enhver tid gældende påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen. Såfremt restancen samt eventuelle rykkergebyrer m.v. ikke er indbetalt i henhold til den i påkravet angivne frist, kan ejerforeningen uden yderligere varsel overgive fordringen til retslig inkasso. Betales restancen fortsat ikke, kan ejerforeningen begære ejerlejligheden på tvangsauktion.

Stk. 3.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 4.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når denne er fuldtallig.

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.

Såfremt bestyrelsen behandler et emne, der direkte vedrører et eller flere bestyrelsesmedlemmer, kan disse ikke deltage i behandlingen heraf.

Stk. 7.

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives af referenten og forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.

Stk. 8.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 9.

Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning – i det omfang denne ikke sker efter måler – skal specificeres således, at vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

Administration.

§ 10

Stk. 1.

Generalforsamlingen kan med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

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.

Stk. 3.

Bestyrelsen ansætter og afskediger administrator.

Tegningsret.

§ 11

Stk. 1.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf formanden – eller i dennes forfald næstformanden – skal være den ene.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).

§ 12

Stk. 1.

Det er i ejerforeningens regi tilladt at foretage opsparing til fremtidige fælles vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Ethvert medlem kan stille forslag herom forud for en generalforsamling, hvor en sådan opsparing vil kunne vedtages med simpelt flertal.

Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.

Beslutning om anvendelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

Revision.

§ 13

Stk. 1.

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

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

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

Årsregnskab.

§ 14

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.

Fælles vedligeholdelse.

§ 15

Stk. 1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af fælles ejendom. Den fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør, som er udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser; herunder ejendommens grund og fælles haveanlæg, trappetårn, kælder og pulterum samt fælles tekniske installationer.

Den fælles vedligeholdelsespligt kan herudover specificeres således i forhold til det enkelte medlem:

Udvendig facade mod svalegangen:

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter reparation og vedligehold af:

- reparation af betonskader
- vedligeholdelse og reparation af nedløbsrør
- vedligeholdelse og maling af vindues- og dørpartier; herunder asbestholdige facadeplader
- vedligeholdelse og maling af døre udvendigt
- nummerskilte

Udvendig facade mod altanen:

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter:

- reparation af betonskader
- vedligeholdelse og reparation af nedløbsrør
- vedligeholdelse og maling af vindues- og dørpartier; herunder asbestholdige facadeplader

Indenfor i lejlighederne:

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter:

- fælles vandrør til vandafbryder
- fælles varmerør, fælles faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger; alle indtil disses individuelle forgreninger

Stk. 2.

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt jfr. dog § 18, stk.1.

Individuel vedligeholdelse.

§ 16

Stk. 1.

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter principielt alt indenfor den enkelte ejerlejlighed jfr. dog § 15, stk. 1, punktet "Indenfor i lejlighederne".

Vedligeholdelsespligten kan herudover specificeres således:

Udvendig facade mod svalegangen:

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter:

- ruder mod svalegange i de enkelte lejligheder
- udskiftning af el-sparepærer over nummerskilte
- dørlåse

Indenfor i lejlighederne:

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter:

- puds, maling, hvidtning og tapetsering
- indvendige døre, gulve, træværk og skillerum
- individuelle elektriske installationer
- toiletter, vaske, vandhaner samt rør, afløb og vandlåse under gulv fra lejlighedens skel; alle efter disses individuelle forgreninger
- radiatorventiler, termostater og radiatorer

Udvendig facade mod altanen:

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter:

- ruder mod altan i de enkelte lejligheder

Stk. 2.

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 rimelig frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

Endvidere kan bestyrelsen i sådanne tilfælde, såfremt den måtte finde det nødvendigt, stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejerer på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejerer uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

Stk. 3.

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

Fælles anlæg.

§ 17

Stk. 1.

Ethvert medlem er pligtig at indlægge fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsommæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne anlægs gennemførelse.

Stk. 2.

Ethvert medlem er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne projekter. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.

Stk. 3.

Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen eller administrator anviste håndværkere og/eller rådgivere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger, når der er givet et varsel svarende til det i Lejeloven anførte for tilsvarende situationer.

Såfremt lejligheden ikke er tilgængelig p.g.a. manglende tilstedeværelse eller aflevering af nøgle, er det bestyrelsen eller dennes stedfortræder tilladt at sikre sig adgang til lejligheden på anden vis; om fornødent med Fogedrettens medvirken. Alle eventuelle udgifter hertil påhviler det pågældende medlem.

Rettigheder og pligter ved individuel istandsættelse m.v.

§ 18

Stk. 1.

Det enkelte medlem har ret til at foretage ændringer, moderniseringer og forbedringer i sin ejerlejlighed – herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge – i det omfang, dette ikke er til gene for andre medlemmer og i øvrigt ikke hindrer adgang til eller har indflydelse på ejendommens fælles bygningsdele og/eller rørføringer.

Udførelse og/eller ændringer af nødvendige rørføringer eller lignende til underliggende lejligheder kan kun gennemføres med forudgående skriftligt samtykke fra de berørte medlemmer. Dog er medlemmer som udgangspunkt pligtig at tåle den type gener indenfor rimelighedens grænser. Afgørelser af eventuelle tvister i anledning af sådanne ændringer er ejerforeningen uvedkommende.

Det udførende medlem er pligtig at indhente alle fornødne byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser eller lignende hos bygningsmyndighederne og – såfremt det ønskes af bestyrelsen – forelægge disse for bestyrelsen.

Stk. 2.

Medlemmer, der lader udføre sådanne arbejder som omtalt i stk. 1, bærer det fulde ansvar – herunder også økonomisk – for alle typer skader, som udførelsen af arbejdet måtte forvolde på enten fælles bygningsdele eller i andre medlemmers lejligheder.

Det pågældende medlem har pligt til at foretage udbedring af sådanne skader, såfremt det med rimelighed kan påvises, at disse kan henføres til det udførte arbejde. Det har i den forbindelse ingen indflydelse på det udførende medlems erstatningsansvar, hvorvidt der foreligger godkendelser eller at arbejdet i øvrigt er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter. Det pågældende medlem bærer altid det fulde ansvar for eventuelle skader hidrørende fra dennes individuelle arbejder i lejligheden.

Erhverv.

§ 19

Stk. 1.

Der må ikke foretages udlejning til erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Udlejning.

§ 20

Stk. 1.

Udlejning af en ejerlejlighed kan kun ske med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse.

Kopi af den af begge parter underskrevne lejekontrakt skal desuden inden lejeperiodens begyndelse fremsendes til den til enhver tid værende administrator.

Stk. 2.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed skal det i lejekontrakten specifikt være anført, at ejerforeningen over for lejerens har 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, foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Parkering.

§ 21

Stk. 1.

Til hver ejerlejlighed hører brugsretten til en nummereret parkeringsplads i parkeringskælderen.

Disse parkeringspladser må ikke benyttes til andet end parkering og må ikke afskærmes eller på anden måde ændres.

Pantsikkerhed.

§ 22

Stk. 1.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, a/c varme m.m. og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer – herunder udgifter ved et medlems misligholdelse – vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende for hver enkelt lejlighed for gæld til ejerforeningen for 3% af den til enhver tid gældende offentlige prioriterede ejendomsværdi; dog mindst 3% af den sidst tinglyste overdragelsessum for lejligheden. Bestemmelsen respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser, og har oprykkende prioritets pantedet.

Stk. 2.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor ejerforeningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Foreningens opløsning.

§ 23

Stk. 1.

Beslutning om foreningens opløsning kræver, at mindst 4/5 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 4/5 af det samlede antal afgivne ja- og nej-stemmer efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt opløsningen uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 4/5 af de afgivne ja- og nej-stemmer efter fordelingstal afholdes ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan opløsningen – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 4/5 af det samlede antal afgivne ja- og nej-stemmer efter fordelingstal.

Tinglysning.

§ 24

Stk. 1.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 84 d Frederiksberg, beliggende Howitzvej 15 og Smallegade 16 A og de herfra udstykkede ejerlejligheder som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer uden særlig påtegning de på nuværende tidspunkt lyste kredit-, hypotekforenings- samt reallånefondmidler uden kaution og rykker op, efterhånden som de afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries.

Tidligere vedtægt – lyst den 4. juni 1997 – begæres kvitteret afløst; dog med undtagelse af tinglyst tillæg af 2. september 1993.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator samt enhver ejerlejlighedsejer.

Med hensyn til de i ejendommen og de enkelte ejerlejligheder påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.

Der er herved for 3% af den til enhver tid værende offentlige prioriterede ejendomsværdi – dog mindst 3% af den sidst tinglyste overdragelsessum for den enkelte ejerlejlighed givet pant i en ejerbolig til sikkerhed for ejerforeningens krav på betaling af fællesudgifter. Der vedlægges kopi af gyldig vedtagelse på generalforsamlingen om vedtægtsens bestemmelse om sikkerhedsbeløbet.

Fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2015 samt på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den xx. xxxxx 2015; respekterer de på ejendommen tinglyste byrder, servitutter og panthæftelser.

København, den / - 2015

Som bestyrelse:

Sven Erik Nordberg
(formand)

Voldemar Suikoff

Malene Hjortkjær

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

Navn:
Adresse:

Navn:
Adresse:

Stilling:

Stilling: