
VEDTÆGTER

Oktober 2006

For

ORIGINAL 001427 02 0000.0011

24.01.2007 TA
19.100,00 K

Ejerforeningen Humleblen

ORIGINAL 001428 02 0000.0011

24.01.2007 TA
1.400,00 K

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Navn	3
2.	Hjemsted og værneting	3
2.	Formål	3
3.	Medlemskreds	3
4.	Fællesarealer	4
5.	Hæftelsesforhold og fordelingstal	4
6.	Generalforsamling	5
7.	Indkaldelser til generalforsamling mv.	6
8.	Ekstraordinær generalforsamling	6
9.	Stemmeret, flertal mv.	7
10.	Bestyrelsen	7
11.	Bestyrelsesmøder	9
12.	Administrator	9
13.	Tegningsret	10
14.	Årsregnskab	10
15.	Revision	10
16.	Kapitalforhold	11
17.	Grundfond	11
18.	Driftsbudget og medlemsbidrag	12
19.	Antenneforhold	13
20.	Vedligeholdelse - indvendig og udvendig	13
21.	Forandringer	14
22.	Ordensforskrifter	15
23.	Udlejning	16
24.	Misligholdelse	16
25.	Opløsning	16
26.	Panteret	17
27.	Påtaleret	18
28.	Tinglysning	18

1. Navn

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Humlebien, beliggende Nimbusparken, 2000 Frederiksberg.

2. Hjemsted og værneting

- 1.1 Ejerforeningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.
- 1.2 Ejerforeningens værneting er Frederiksberg retskreds for alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem ejerforeningen og medlemmerne. Ejerforeningen er, ved dennes formand, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

2. Formål

- 2.1 Ejerforeningens formål er at administrere ejendommen Humlebien, beliggende Nimbusparken, 2000 Frederiksberg, herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 2.2 Ejerforeningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

3. Medlemskreds

- 3.1 Som medlemmer af ejerforeningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.
- 3.2 Medlemskabet 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.

Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når ejerforeningen har modtaget behørig dokumenteret skriftlig underretning om ejerskiftet.

- 3.3 Det tidligere medlems medlemskab ophører samtidig med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for ejerforeningen ophører først, når det nye medlems skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 3.4 Det til enhver tid værende medlem indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således blandt andet for det tidligere medlems restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

4. Fællesarealer

- 4.1 Ejere af ejerlejligheder har brugsret til udenomsarealerne i Nimbusparken i fællesskab med ejerne af de øvrige ejendomme/arealer. Udenomsarealer omfatter bl.a. haveanlæg og adgangsveje, men ikke p-arealer.
- 4.2 Ejerforeningen afholder en forholdsmæssig andel af udgifterne til drift og vedligeholdelse af Nimbusparkens arealer.
- 4.3 Køber respekterer, at der på ejendommen tinglyses en deklaration vedrørende brugsretten samt drift og vedligeholdelse af Nimbusparkens arealer.

5. Hæftelsesforhold og fordelingstal

- 5.1 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.
- 5.2 Ejendommens og de enkelte ejerlejligheders fordelingstal er fastsat således, at hver tinglyst m² areal udløser et fordelingstal på 1.
- 5.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

6. Generalforsamling

- 6.1 Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har ethvert medlem, dennes ægtefælle/samlever eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede har ret til at lade sig ledsage af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, ejerforeningens advokat og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 6.4 Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i ejerforeningens hjemstedskommune.
- 6.5 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 6.6 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte følgende punkter:
1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 6. Valg af revisor.
 7. Valg af administrator.
 8. Behandling af indkomne forslag.
 9. Eventuelt.
- 6.7 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

- 6.8 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.

7. Indkaldelser til generalforsamling mv.

- 7.1 Indkaldelse af medlemmer til ejerforeningens ordinære generalforsamling skal ske skriftligt af bestyrelsen eller administrator og med et varsel på mindst fire uger.
- 7.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 7.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede årsregnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. Ekstraordinær generalforsamling

- 8.1 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses afgørelse indbragt for generalforsamlingen, jf. pkt. 6.2 eller *når* administrator forlanger dette.
- 8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.
- 8.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling. Medlemmerne har ikke ret til at forlange et givent emne

behandlet på en allerede indkaldt ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan dog beslutte at optage og behandle et givent emne bragt i forslag af et medlem på den allerede indkaldte generalforsamling. I så fald eftersender bestyrelsen forslaget til medlemmerne.

9. Stemmeret, flertal mv.

- 9.1 Samtlige ejerforeningens lovlige medlemmer, jf. pkt. 4, har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan på medlemmets vegne udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

- 9.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

- 9.3 Til beslutninger om ændring af vedtægterne, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden fire uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer. Fuldmagt givet til den første generalforsamling gælder kun til den anden generalforsamling såfremt der i fuldmagten specifikt er taget stilling dertil.

10. Bestyrelsen

- 10.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 eller 5 medlemmer.

Desuden vælges to suppleanter.

- 10.2 Valgbare til bestyrelsen er ejerforeningens medlemmer og disses nærtstående husstandsmedlemmer. Hvert medlem kan kun opstille en person til bestyrelsen og kun en person, der bebor ejerlejligheden.
- 10.3 Bestyrelsen og suppleanterne vælges for to år ad gangen. Hvert andet år afgår formanden og næstformanden, dog således at formanden afgår det ene år, og næstformanden det andet år. Halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år. Afgangssordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.
- 10.4 Såfremt formand eller næstformand er på valg, konstituerer bestyrelsen sig på det første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges. I så fald vælger bestyrelsen af sin midte en formand eller næstformand afhængig af hvilken post, der er på valg.
- 10.5 Såfremt formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 10.6 Det påhviler bestyrelsen at lede ejerforeningen i overensstemmelse med vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 10.7 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Såfremt bestyrelsen beslutter at udarbejde forretningsorden skal alle siddende medlemmer af bestyrelsen ved underskrift på forretningsordenen tiltræde denne. Ved valg af nye medlemmer af bestyrelsen skal disse nyvalgte medlemmer ved første bestyrelsesmøde efter valget ved deres underskrift på forretningsordenen tiltræde denne.
- 10.8 Indtil afholdelsen af den første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med deltagelse af de første ejere af ejerlejligheder i ejerforeningen, hvor en bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) kan vælges, består bestyrelsen af 1 person udpeget af sælger af ejerforeningens samlede ejendom – De Forenede Ejendomsselskaber A/S. Denne bestemmelse udgår af vedtægterne, når den første bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) er valgt. Bestyrelsen er bemyndiget til at slette bestemmelsen fra vedtægterne, og bestyrelsen skal i så fald fremsende reviderede vedtægter til medlemmerne. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fremsende vedtægterne uden nærværende punkt 10.8 til tinglysning.

11. Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformanden indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer af bestyrelsen er til stede.
- 11.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal af deltagende medlemmer af bestyrelsen. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed. Næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed, såfremt formanden er fraværende.
- 11.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen samt tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

12. Administrator

- 12.1 Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.
- 12.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 6 måneder til den 1. i en måned.
- Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 12.3 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

13. Tegningsret

- 13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse eller af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden (i formandens længerevarende fravær sammen med næstformanden).
- 13.2 Indtil den første bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) er valgt, tegner det af sælger af ejerforeningens ejendom – De Forenede Ejendomsselskaber A/S - valgte bestyrelsesmedlem ejerforeningen alene. Denne bestemmelse udgår af vedtægterne, når den første bestyrelse bestående af individuelle ejerlejlighedsejere (førstegangskøbere) er valgt. Bestyrelsen er bemyndiget til at slette bestemmelsen fra vedtægterne, og bestyrelsen skal i så fald fremsende reviderede vedtægter til medlemmerne. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fremsende reviderede vedtægter til tinglysning.

14. Årsregnskab

- 14.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i ejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset, at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.
- 14.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse, og påtegnes af revisor.

15. Revision

- 15.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- Når det begæres af mindst 1/2 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal af stemmeberettigede medlemmer, skal revisor være statsautoriseret.
- 15.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 15.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 15.4 Bestyrelsen skal føre en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommande lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførelsen.

16. Kapitalforhold

- 16.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en evt. grundfond, jf. pkt. 18, og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride ejerforeningens udgifter.
- 16.2 Uanset punkt 17.1 skal foreningen opkræve et årligt driftsbidrag hos medlemmerne over driftsbudgettet baseret på en forsvarlig, langsigtet vedligeholdelsesplan af foreningens ejendom. På tidspunktet for stiftelsen af foreningen er det beregnet, at foreningen skal opkræve kr. 50,00 pr. kvm. for at kunne vedligeholde og opspare til en forsvarlig vedligeholdelse. Evt. overskud fra dette beløb skal forblive i foreningen.
- 16.3 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at ejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle personlige hæftelse angives i forslaget.
- 16.4 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator - eller bestyrelsen, såfremt administrator ikke er valgt - tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

17. Grundfond

- 17.1 Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien. Dersom der akkumuleres et beløb, som andrager 4% af den samlede ejendomsværdi for ejendommen, ophører henlæggelsen af midler.

17.2 Midlerne i grundfonden anvendes til større vedligeholdelsesudgifter, der ikke er omfattet af den almindelige vedligeholdelse, som ejerforeningen udfører i henhold til de på generalforsamlingerne vedtagne budgetter. På generalforsamlingen fremlægges selvstændigt regnskab for fonden.

18. Driftsbudget og medlemsbidrag

18.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et driftsbudget, der viser ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

18.2 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

18.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

18.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

18.5 Varme-, vand- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hvert medlem indbetaler a conto et af administrator fastsat beløb til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

18.6 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til ejerforeningen senest fire uger efter skriftligt påkrav herom.

18.7 Ejerforeningen er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr for for sent indbetalte restancer samt beregne rente af skyldige beløb med referencerenten med tillæg af seks procent p.a. i henhold til reglerne i renteloven.

19. Antenneforhold

- 19.1 Medlemmerne er uberettigede til at placere antenner, herunder parabolantenner, på ejendommen.
- 19.2 Ved installation af fælles antenneanlæg, tilslutning til sådanne anlæg, herunder kabeltv-anlæg, eller anden modtagelse af radio-/tv-signaler, afholdes etablerings- og driftsudgifter ligeligt af de medlemmer, som kan modtage signalerne.

20. Vedligeholdelse - indvendig og udvendig

- 20.1 Den indvendige vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler det respektive medlem.
- Den udvendige renholdelse af vinduer i den enkelte ejerlejlighed påhviler det respektive medlem.
- 20.2 Ejerforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en af bestyrelsen udarbejdet og generalforsamlingen godkendt vedligeholdelsesplan.
- 20.3 Ejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde og modernisere ejendommen, således at bebyggelsen og fællesarealer til enhver tid fremstår vel vedligeholdt.
- 20.4 Ved indvendig vedligeholdelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.
- Vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlæg, fælles forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder påhviler ejerforeningen.
- 20.5 Medlemmets vedligeholdelsesforpligtelse omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til medlemmets ejerlejlighed, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Medlemmernes vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

- 20.6 Medlemmerne har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens bestemmelse pålægges medlemmerne.
- 20.7 Forsømmer et medlem groft sin vedligeholdelsespligt efter pkt. 20.1, pkt. 20.4, pkt. 20.5 eller pkt. 20.6 kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan ejerforeningen efter beslutning fra bestyrelsen lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for det pågældende medlems regning.
- 20.8 Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. eller ombygninger.
- 20.9 Såfremt ejerforeningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at acceptere, at disse følgearbejder udføres af ejerforeningen, herunder er medlemmet forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin ejerlejlighed.
- 20.10 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.
- 20.11 Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands- og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Ejerforeningen er berettiget til i sommertiden, uden at medlemmerne kan kræve erstatning, at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn mv.

21. Forandringer

- 21.1 Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer indvendig i ejerlejligheden. Såfremt gennemførelsen af forandringerne kræver indgriben i bygningsbestanddele eller

installationer, kan forandringerne dog alene gennemføres, såfremt bestyrelsens forudgående samtykke er indhentet.

- 21.2 Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

22. Ordensforskrifter

- 22.1 Ethvert medlem er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på hensynsfuld måde.
- 22.2 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 22.3 Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre medlemmer.
- 22.4 Bestemmelser om husdyrhold mv. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 22.5 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.
- 22.6 En ejerlejlighed, der ved ejendommenes opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhvervsvirksomhed.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, såfremt det er tilladt i henhold til den på ejendommen tinglyst lokalplan, og såfremt udnyttelsen til erhverv på ingen måde medfører gene for ejerforeningens øvrige medlemmer i form af lugt, støj, røg eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

23. Udlejning

- 23.1 Medlemmerne har ret til at udleje deres ejerlejligheder uden ejerforeningens samtykke.
- 23.2 Medlemmet må dog ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i en ejerlejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 23.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har ejerforeningen over for lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de på lejeren hvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med medlemmet. Uanset dette består lejeforholdet alene mellem medlemmet og dennes lejer, og ethvert forhold mellem lejer og medlemmet er bortset fra ejerforeningens indsigelsesret ejerforeningen uvedkommende.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved udtrykkelig oplysning herom i lejekontrakten.

24. Misligholdelse

- 24.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmer, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 5 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmer af ejerlejligheden med fogedens bistand.

25. Opløsning

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

26. Panteret

- 26.1 Vedtægterne begæres tinglyst pantstiftende for kr. 42.000,00 i hver ejerlejlighed primært til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, og sekundært til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, som grundejerforeningen måtte få hos enten et medlem eller hos ejerforeningen, idet det bemærkes, at grundejerforeningen er berettiget til hos det enkelte medlem at realisere pantet for at dække grundejerforeningens eventuelle tilgodehavender hos ejerforeningen.
- 26.2 Denne panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af denne panteret.
- 26.3 I tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til denne 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.
- 26.4 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstifteren, har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende.
- 26.5 For ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og den kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 26.6 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 26.7 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00.
- 26.8 Det skyldige beløb forrentes årligt herudover uden særligt påkrav fra den førstkommande første i en måned efter forfaldsdagen med den i henhold til renteloven fastsatte referencerente med et tillæg på 6 procent.

27. Påtaleret

27.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.

28. Tinglysning

28.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 68 k Frederiksberg samt ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 af matr.nr. 68 k Frederiksberg.

28.2 Vedtægtens pkt. 26 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 42.000,00 på hver ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 af matr.nr. 68 k Frederiksberg.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget

København, den 13.10.2006
som ejer af ejerl. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 af matr.nr. 68 k Frederiksberg.

Som bestyrelse^{og}



Charlotte Köhne

DE FORENEDE EJENDOMSSKABER A/S
Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf. 39 29 56 56 - Telefax 39 27 56 56

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Frederiksberg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

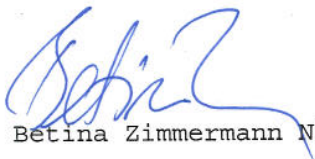
Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 68 K Hovedejd, Frederiksberg
Dagbogsdato: 24.01.2007
Dagbogsnr. : 1602

Afvist fra tingbogen den 24.01.2007

-

Tilbagekaldt af anmelder.

Retten i Frederiksberg den 24.01.2007



Bëtina Zimmermann Nielsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Frederiksberg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 42.000
Vedrørende matr.nr. 68 K Ejerlej. 1, Frederiksberg
Dagbogsdato: 24.01.2007
Dagbogsnr. : 1632

Afvist fra tingbogen den 24.01.2007

Tilbagekaldt af anmelder.

Tillige f.s.v.a. ejl. 2-28.

Retten i Frederiksberg den 24.01.2007



Betina Zimmermann Nielsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Frederiksberg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
K 68

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 68 K Hovedejd, Frederiksberg
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 30.01.2007 under nr. 2098
Senest ændret den : 30.01.2007 under nr. 2098

Tillige lyst på ejl. 1-28.

Retten i Frederiksberg den 30.01.2007



Betina Zimmermann Nielsen