

V E D T Æ G T E R

§ 1.

Foreningens navn er: Ejerforeningen H. Schneekloths Vej 3-13.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 40 x Frederiksberg.

§ 4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Medlemsskabet indtræder ved overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

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

§ 5.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års oktober måned.

Indkaldelse til medlemmerne til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen eller administrator. Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 4 og højst 8 uger, og varslet til en ekstraordinær generalforsamling mindst 2 uger og højst 4 uger.

Det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år, skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- Valg af dirigent og referent.
- Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen.
- Forslag.
- Forelæggelse af budget til godkendelse.
- Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- Valg af revisor.
- Eventuelt.

§ 7.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed (en lejlighed en stemme) en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

§ 8.

Til beslutning 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 er repræsenteret på generalforsamlingen og at mindst 2/3 af disse efter fordelingstal stemmer herfor.

Er mindre end 2/3 af de stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de således mødte efter fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 9.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et afgivet emne begæres, at mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 10.

Der skrives beslutningsreferat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og stilles til rådighed for medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingen.

§ 11.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Valgbare er foreningens medlemmer.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Over det på bestyrelsesmøderne passerende føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

§ 12.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens 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 skal antage en ejendomskyndig administrator til at varetage den daglige drift og føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

§ 13.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis et flertal af dens medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Foreningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 14.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen kan vælge en professionel administrator, der har tegnet professionel ansvarsforsikring, til at administrere ejerforeningen. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer aftale med administrator om opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Alle ejerforeningens midler skal indsættes på en særskilt konto, der tilhører ejerforeningen i et pengeinstitut. Der må dog godt opbevares en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem. Alle indbetalinger til ejerforeningen skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udstedes der et kreditkort eller andet betalingsmiddel, skal der være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt loft for, hvor meget der kan hæves.

§ 15.

Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. juli til 30 juni. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 16.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 6 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal.

§ 17.

Ved udstedelse af skøde på en ejerlejlighed skal køberen give foreningen panteret i sin ejerlejlighed og dertil hørende andel af fællesrettigheder til beløb stort kr. 50.000,00, dog ikke for viceværtlejligheden og for garager, til sikkerhed for foreningens krav til den enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed.

Det nævnte ejerpantebrev skal ved fremtidige salg have 1. prioritet. Bestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra dette krav.

§ 17 a.

Ejerlejlighed nr. 25, beliggende H. Schneekloths Vej 7, st. th., ejes af ejerforeningen og benyttes som viceværtlejlighed.

Bestyrelsen fastsætter lejevilkår for viceværten.

Et eventuelt salg af ejerlejligheden vil kunne beslattes i henhold til reglerne i § 8, afsnit 1.

For viceværtlejligheden kan ikke afgives stemme.

§ 18.

Ejerforeningen foretager forsvarelig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, samt fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbeklædning, gulvbrædder, loftspuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens 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 ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og

fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

§ 19.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

§ 20.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme husordenen. Medlemmet er ansvarlig for, at de førnævnte personer overholder husordenen. Medlemmet er også ansvarlig for lejers opførsel og lejers overholdelse af de gældende regler i ejerforeningen. Der gøres opmærksom på, at medlemmet kan pålægges at fraflytte hvis lejers opførsel berettiger hertil jf. § 21.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Ved udlejning af en ejerlejlighed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. Denne bestemmelse gælder dog ikke den oprindelige ejer og en panthaver, der overtager lejligheden som ufyldstgjort panthaver.

§ 21.

Generalforsamlingen kan, efter indstilling fra bestyrelsen, beslutte, at et medlem skal fraflytte sin lejlighed med tre måneders varsel til den 1. i en måned, hvis medlemmet gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fagedforretning eller ved anlæg af en retssag. Medlemmet er berettiget til at sælge lejligheden men kan tillige disponere over lejligheden ved at udleje den til anden side.

Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at afvise lejer, såfremt der er risiko for, at medlemmet fortsat vil bebo/færdes på ejendommen.

§ 22.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejerlejlighederne i matr.nr. 40 x Frederiksberg, H. Schneekloths Vej 3-13, og respekterer de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter m.v., hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Endvidere respekteres de pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning, og efter at pantehæftelserne er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, de pantehæftelser der kommer til at hvile på den enkelte ejerlejlighed efter opdelingen.

Panteretten respekterer for fremtiden lån af almindelig og særlig realkredit.

§ 23.

Til sikring af ejendommens vedligeholdelse og genopretning oprettes fra regnskabsåret 1/7-1992 til 30/6-1993 en grundfond.

I ejerforeningens budget for dette regnskabsår og efterfølgende år, optages et beløb til vedligeholdelse. Beløbet indekseres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Det senest aktuelle beløb oplyses på den årlige generalforsamling.

Såfremt der ikke i et givet regnskabsår benyttes det således budgetterede beløb, overføres det ikke brugte til grundfonden.

Skulle der i et år være anvendt mere end det budgetterede beløb, overføres dette beløb fra grundfonden, såfremt der er midler hertil.

§ 24. Altaner.

Gældende for kvistaltaner opført efter 01.01.2013 og facadealtaner opført efter 01.10.2019 Et medlem er berettiget til at opsætte altan under forudsætning af, at generalforsamlingen, med kvalificeret flertal, giver tilladelse hertil og under forudsætning af, at det samlede projekt godkendes af relevante offentlige myndigheder. Generalforsamlingen kan stille krav til design, materialevalg, konstruktion mv. bl.a. af hensyn til ejendommens samlede fremtoning.

Udgiften til opsætning af altan, herunder altandør afholdes alene af det pågældende medlem. Generalforsamlingen kan stille krav om, at medlemmet antager og afholder udgiften til en teknisk rådgiver, der forestår og fører tilsyn med projektet på medlemmets vegne. Medlemmet har pligt til at tegne en all-risk forsikring (entrepriseforsikring), der dækker skader på ejendommen. Generalforsamlingen kan stille krav om, at medlemmet, forinden arbejdets iværksættelse, skal stille sikkerhed for udgiften til arbejdets gennemførelse, eventuelt i form af en bankgaranti. Hvis

altanopsætningen ikke er gennemført indenfor den aftalte termin, kan bestyrelsen efter varsel iværksætte færdiggørelse af arbejdet for medlemmets regning og med betaling via sikkerhedsstillelsen.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse af altanen påhviler det enkelte medlem. Indvendig vedligeholdelse af altandør påhviler også det enkelte medlem. For så vidt angår udvendig vedligeholdelse af altandør, betragtes denne som døre mod fællesarealer med henvisning til vedtægtens § 18. Udgiften til udbedring af eventuelle følgeskader på ejendommen påhviler det til enhver tid værende medlem. En generalforsamling kan beslutte, at større renoveringsarbejder af altanerne skal iværksættes af ejerforeningen af hensyn til ejendommens samlede fremtoning. Udgiften hertil skal deles af altanejerne.

En generalforsamling kan beslutte, at etablering af altaner gennemføres som et fælles projekt i ejerforeningen. Udgiften til etableringen afholdes forsat af ejeren jf. afsnit 2. og den fremtidige vedligeholdelse og ansvaret for følgeskader påhviler forsat ejeren jf. afsnit 3.

Forsømmer et medlem sin vedligeholdelsespligt, herunder udbedring af følgeskader, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan ejerforeningen, efter beslutning fra bestyrelsen, lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for det pågældende medlems regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens panteret.

§ 25.

Påtaleberettiget er Ejerforeningen H. Schneekloths Vej 3-13 ved dennes bestyrelse.

*

Således vedtaget endeligt på den ekstraordinære generalforsamling den. 5. december 2019.

Frederiksberg, den december 2019

Bestyrelsen for E/F H. Schneekloths Vej 3-13:



Martin Hulgaard Hansen



Flemming Bentsen



Jens Flagstad