

V E D T Æ G T E R

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er "foreningen af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1797 Valby by og sogn"

§ 2.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1797 Valby, beliggende Kirkevej 6 A – C, og at varetage medlemmernes fællesinteresser og drage omsorg for, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens kapitalforhold:

§ 4.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering, således at hver lejlighedsejer særskilt hæfter for alle forpligtelser i forbindelse med ejerlejlighedens prioritering. Fælleslån kan ikke stiftes.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt solidarisk. Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne – undtagen ejendommens oprindelige ejere – i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal – en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Administrators bestemmelser om ydelsernes fastsættelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen de oprindelige ejere af ejendommen (grundejeren) til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelsen af det første skøde og respekterer i øvrigt uden særskilt påtegning til enhver tid størst mulig lån af almindelig og særlig realkredit samt sparekasselån uden kaution til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser.

Ejendommens oprindelige ejere (grundejerne) betaler ikke nogen ydelse til foreningen, men forpligter sig til af lejeindtægten at betale nødvendige udgifter i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Foreningens medlemmer:

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

Vedligeholdelse og orden:

§ 7.

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

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Denne omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør, gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses – og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

stk. 4. Hvis ejerlejligheden groft forsømmes i forhold til forpligtelserne i stk. 1 og 2. eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning.

stk. 5. Medlemmer 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 mm. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 8.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler for husorden.

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke, med mindre ejerlejlighedskødet indeholder særskilt bestemmelse herom. Et sådant samtykke kan tilbage kaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter.

Udlejning må kun ske med bestyrelsens samtykke.

Misligholdelse:

§ 9.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 nævnte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren – og i tilfælde af at lejligheden er udlejet – lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke:

§ 10.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole. Sag anlægges ved underret i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 9 og ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration:

§ 11.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en administrator, der vælges af generalforsamlingen. Administrationen kan dog af hver af parterne opsiges med 4 måneders varsel til den første i en kvartalsmåned.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator er berettiget til på foreningens bekostning at anvende juridisk og teknisk bistand.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, og kan skaffe sig adgang for reparation og lignende.

Administrationshonorarer fastsættes i overensstemmelse med almindelig praksis for administration af ejerlejlighedsejendomme, der administreres af advokat eller ejendomsmægler, idet dog bemærkes, at den lejeindtægt, som ejendomme kunne have givet ved normal udlejning, skal lægges til grund ved honorarberegningen.

Regnskab og revision:

§ 12.

Regnskabsåret er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet, som skal foreligge senest hvert års 1. september.

Foreningen kan antage en revisor til at revidere foreningens regnskab. Regnskabet, evt. forsynet med revisors påtegninger, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling:

§ 13.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. oktober med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning om det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelse og medlemmers forslag.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af revisor.
6. Valg af administrator.
7. Eventuelt.

§ 14.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller een fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 15.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrators repræsentanter og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Hver ejerlejlighed uanset størrelse og fordelingstal giver een stemme.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed, undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages eenstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst totrediedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst totrediedeles flertal.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling vedtages med almindeligt stemmeflertal, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan kun udøves ved fuldmagt til et myndigt ikkemedlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, behandles forslag om udskiftning af administrator.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 – otte – dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Bestyrelse:

§ 16.

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3 – 5 medlemmer, der ikke behøver at være medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan ske.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formanden og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

§ 17.

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand sammen med et af bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsen har påtaleret i h.t. nærværende vedtægter, der tinglyses servitutstiftende.

§ 18.

Bestyrelsen holder møde, når eet medlem af bestyrelsen kræver det.

§ 19.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, men kan ikke udleje den uden bestyrelsens samtykke, jfr. § 8. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

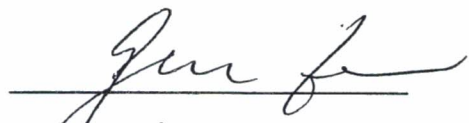
§ 20.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægter respekterer til enhver tid størst mulige lån af almindelig eller særlig realkredit eller af sparekassemidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser.

Valby, den

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 15/4 2015.


Dirigent 15/4 2015

Bestyrelse:
Finn Hansen


Nicholas Enersen


Uffe Hartvig Larsen


Taja Lindby


Liv Tellervo