

Vedtægter (renskrevne til internt brug) for ejerlejlighedsforeningen Jyllandsvej

Herunder finder du foreningens vedtægter i en renskrevet (og forhåbentlig mere overskuelig) form - dvs. skrevet med de vedtægtsændringer, der er vedtaget og tinglyst (enkeltvis) siden 2014 i kronologisk rækkefølge.

Vi har renskrevet dem, således at det tydeligt fremgår, hvilke vedtægter, der er ændret og hvorledes de er ændret. Samtlige ændringer er markeret med rødt.

De originale vedtægter, samt de enkelte tinglyste vedtægtsændringer, kan du altid rekvirere hos Adlex, hvis du ønsker at sammenligne eller skal bruge de originale vedtægter.

Her vil vedtægtsændringerne og tinglysningerne af disse være anført som tillæg til de originale vedtægter.

Vedtagelsen af de enkelte vedtægtsændringer kan du finde i referaterne fra generalforsamlingerne 2014, 2016 og 2017.

§1

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Jyllandsvej 10, 12A og 12B.

§2

Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§3

Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne på ejendommen matr.nr. 42 i Frederiksberg, beliggende Jyllandsvej 10, 12A og 12B.

§4

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Medlemskabet indtræder ved overtagelse af en ejerlejlighed og ophører på overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejerlejligheden.

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

Rettigheder, byrder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

<u>Ejerlejlighed nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal ekskl. fællesarealer</u>	<u>Fordelingstal</u>
--------------------------	--------------------	---------------------------------------	----------------------

1. Jyllandsvej 10	st.tv.	64	7
2. Jyllandsvej 10	st.mf.	81	9
3. Jyllandsvej 10	st.th.	64	7
4. Jyllandsvej 10	1.tv.	64	7
5. Jyllandsvej 10	1.mf.	81	9
6. Jyllandsvej 10	1.th.	64	7
7. Jyllandsvej 10	2.tv.	64	7
8. Jyllandsvej 10	2.mf.	81	9
9. Jyllandsvej 10	2.th.	64	7
10. Jyllandsvej 12A	st.tv.	64	7
11. Jyllandsvej 12A	st.th.	54	6
12. Jyllandsvej 12A	1.tv.	64	7
13. Jyllandsvej 12A	1.th.	54	6
14. Jyllandsvej 12A	2.tv.	64	7
15. Jyllandsvej 12A	2.th.	54	6
16. Jyllandsvej 12B	st.tv.	64	7
17. Jyllandsvej 12B	st.mf.	81	9
18. Jyllandsvej 12B	st.th.	64	7
19. Jyllandsvej 12B	1.tv.	64	7
20. Jyllandsvej 12B	1.mf.	81	9
21. Jyllandsvej 12B	1.th.	64	7
22. Jyllandsvej 12B	2.tv.	64	7
23. Jyllandsvej 12B	2.mf.	81	9

24. Jyllandsvej 12B	2.th.	64	7
---------------------	-------	----	---

§5

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Foreningens generalforsamling afholdes i Frederiksberg Kommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes i april eller maj måned.

Indkaldelse af medlemmerne til generalforsamlinger sker ved brev fra bestyrelsen eller administrator.

Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 14 dage og varslet til en ekstraordinær generalforsamling skal være mindst 7 dage.

Indkaldelsen skal angive dagsordenen for generalforsamlingen, og forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen, skal følge med indkaldelsen.

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

Forslag fra medlemmerne må, for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 7 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

§6

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Formandens beretning om det forløbne år.
2. Årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsens forslag til budget for næste år.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
5. Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
6. Eventuelt.

§7

Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, således at hver enhed i fordelingstallet giver én stemme.

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

§8

Beslutning om ændring af vedtægterne eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal. 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 en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§9

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

§10

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen udskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.

§11

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Valgbare er foreningens medlemmer, disses ægtefæller eller samlevende.

Valgbare er desuden foreningens medlemmers børn eller forældre, der bebor ejendommen, såfremt der foreligger en gyldig fuldmagt fra foreningsmedlemmet.

Fuldmagten er gældende 1 år (fra generalforsamling til generalforsamling).

Af fuldmagten skal fremgå, at foreningsmedlemmet giver sit samtykke til, at den nærmeste pårørende (barn eller forældre) tildeles retten til at indtræde i bestyrelsen på vegne af foreningsmedlemmet, for det følgende år, og kun såfremt den nærmeste pårørende bebor ejendommen.

Foreligger der ingen fuldmagt, frafalder den pårørendes ret til at indtræde i bestyrelsen.

Fraflytter den nærmeste pårørende ejendommen mellem to generalforsamlinger, hvortil den nærmeste pårørende har fuldmagt til at indtræde i bestyrelsen, ophæves fuldmagtens gyldighed og retten til at sidde i bestyrelsen frafalder.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3 supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

§12

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med lovgivningen, nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan 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 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Foreningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

§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. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§15

Foreningens regnskab løber fra 1. januar til 31. december.

§16

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter for det følgende regnskabsår.

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

§17

Til sikkerhed for de i §16 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hvert enkelt lejlighed for et beløb på 35.000 kr. – skriver tretifemtusinde kroner.

Panteretten respekterer de pantehæftelser, der hviler på den samlede ejendom ved nærværende tinglysning, og, efter at pantehæftelserne er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, de pantehæftelser, der kommer til at hvile på den enkelte ejerlejlighed efter opdeling.

§18

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, derunder vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesinstallationer, foranstalles af foreningen for dens regning, dog således at udskiftning, reparation, maling og øvrig vedligeholdelse af vinduer og altandøre i den enkelte lejlighed påhviler ejeren af denne. Før udskiftning eller maling af vinduer og altandøre finder sted, skal bestyrelsens godkendelse af dette foreligge.

§19

Den indvendige vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, vandrette vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for ejerlejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte ejerlejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte ejerlejligheder.

§20

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægt.

§21

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans/hendes ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

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

En ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en længere eller kortere periode. Bestyrelsen skal skriftligt orienteres om udlejning hver gang lejligheden udlejes, og udlejning må ikke ske uden bestyrelsens samtykke. Udlejer skal ved al udlejning skriftligt orientere bestyrelsen om antallet af

lejere samt lejeperiodens længde. Denne bestemmelse gælder dog ikke den oprindelige ejer og en panthaver, der overtager ejerlejligheden som ufyldstgjort panthaver.

For udlejning i længere perioder (fremleje) gælder det, at lejligheden kun må udlejes i en samlet periode på minimum 12 måneder.

For korttidsudleje (fx via Airbnb) gælder, at lejligheden højst må udlejes 9 gange og maksimalt 42 dage i løbet af et kalenderår, og ejer skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden.

Lejer(e) må ved korttidsudlejning ikke benytte foreningens fællesfaciliteter (såsom fx vaskeri), og det er ejerens ansvar at sikre, at lejer(e) er bekendt(e) med og overholder de af bestyrelsen fastsatte regler på ejendommen.

Ønskes en lejlighed udlejet i andre end i de her skitserede perioder, skal bestyrelsen ligeledes, i hvert tilfælde, kontaktes skriftligt, og bestyrelsen har mulighed for at give samtykke og særlig tilladelse.

For al udlejning gælder, at udlejningen ikke må få erhvervslignende karakter.

Medlemmer må ikke drive erhverv fra beboelseslejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

§22

Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, kan bestyrelsen pålægge medlemmet at fraflytte ejerlejligheden.

Hvis retssag om fraflytning bliver nødvendig, er medlemmet indforstået med, at sagen kan anlægges ved byretten i den retskreds, hvor ejerlejligheden er beliggende.

§23

Stk.1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mailadresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mailadresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på

anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal al korrespondance ske med almindelig post, hvis der foreligger en særlig lovgivningsmæssig tilladelse til, at et medlem er undtaget fra reglerne om at modtage elektronisk forsendelser, og dermed er berettiget til at modtage al korrespondance med almindelig post, eller såfremt lovgivningen stiller andre krav herom.

Stk. 5: Bestyrelsen har, uanset ovenstående bestemmelser, altid mulighed for at udsende meddelelser mv. med almindelig post.

§24

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejerlejlighederne på matr.nr. 41 i Frederiksberg, beliggende Jyllandsvej 10, 12A, 12B, 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.

Frederiksberg d. maj 2019

Trille Hassager
Formand

Janneke van Hout
Bestyrelsesmedlem

Frederik Mølbak
Kasserer

Christian Mostrup Scheel
Bestyrelsesmedlem

Hugo von Linstow
Suppleant