

Matr.nr. 15 d, 15 ec og 15 ed Frederiksberg  
Beliggende: Duevej 42-60 og  
Mariendalsvej 65-67  
Ejerlejlighed 1-65 (15 d), 1-45 (15 ec) og 1-42 (15 ed)

Anmelder:  
BXPADVOKATER  
Vesterbrogade 12  
1620 København V  
Tlf. 33 29 10 70

## **Vedtægter for Ejerforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67, Frederiksberg**

### **§ 1**

#### **Navn og hjemsted**

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67, Frederiksberg".  
Foreningen har sit hjemsted i Frederiksberg Kommune.

### **§ 2**

#### **Foreningens formål og medlemmer**

Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom og alle fællesanliggender i ejendommen matr. nr.15 d, 15 ec, 15 ed, Frederiksberg, ejl. nr.: 1-65 (15 d), 1-45 (15 ec) og 1-42 (15 ed)

#### **Stk 2**

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen. Medlemmerne hæfter solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata efter fordelingstal.

#### **Stk 3**

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende. Medlemmer, der har adresse andetsteds, er pligtig til at oplyse bestyrelsen/administrator om aktuel adresse.

#### **Stk 4**

Enhver ny ejerlejlighedsejer er pligtig til skriftligt at meddele bestyrelsen eller administrator om ejerskifte. Udleje af en lejlighed skal ligeledes skriftligt meddeles bestyrelsen med oplysning om ejers nye adresse og navn på lejer.

#### **Stk 5**

Når en ejer er indtrådt som medlem, er ejeren pligtig til at udrede sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder fællesudgifter og varmebidrag samt slutafregning for varmeregnskab og eventuelle andre forbrugsregnskaber. Foreningen er altid berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer til ejerforeningen hos den ejer, der ejede lejligheden på det tidspunkt, beløbene første gang søgtes opkrævet.

#### **Stk 6**

Den tidligere ejers forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt, og eventuelle restancer er betalt. Sælgeren udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens eventuelle formue, herunder grundfonden.

### **§ 3**

#### **Ordinær generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

#### Stk 2

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

#### Stk 3

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingstal.

#### Stk 4

Til beslutning om væsentlige forandringer af den fælles ejendom eller om salg af væsentlige dele af den fælles ejendom eller om en ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Hvis det på en generalforsamling konstateres, at mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer har stemt for et sådant forslag, men at de fremmødte ikke udgør mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal, skal der afholdes ny generalforsamling, og på denne kan samme forslag vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fremmødte fordelingstal.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 85 % af stemmerne af lejlighedsejere, både efter antal og fordelingstal (opretholdt fra tidligere vedtægtssæt).

#### Stk 5

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter regnskabsårets udløb. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen/administrator med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Årsregnskab, budget og 5 årsplan udsendes eller offentliggøres sammen med indkaldelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelse med elektronisk post (email) er endvidere gyldig indkaldelse. Det er det enkelte medlems ansvar, at ejerforeningen har modtaget korrekt og virksom adresseoplysning. Medlemmer kan dog udbede sig indkaldelse via postvæsenet.

#### Stk 6

Forslag.

Ethvert medlem har ret til at komme med forslag, som ønskes på dagsordenen på den ordinære generalforsamling. Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, bestyrelsen stiller, skal offentliggøres til medlemmerne via elektronisk post eller brev senest 2 uger før generalforsamlingen.

#### Stk 7

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

#### Stk 8

Dagsordenen for generalforsamlingen skal som minimum indeholde følgende punkter:

Valg af dirigent og referent.

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.

Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Gennemgang af 5 års vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Indkomne forslag.

Forelæggelse af budget for det kommende år til godkendelse.

Valg af formand til bestyrelsen, for så vidt vedkommende er på valg.

Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Valg af revisor.

Eventuelt.

## **§ 4**

### **Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – udover de i § 3 stk. 4 samt § 6 stk. 3 og stk. 4 nævnte situationer, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal begærer dette, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

#### Stk 2

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelse ved elektronisk post (e-mails) er endvidere gyldig indkaldelse, idet det er det enkelte medlems ansvar, at ejerforeningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse endvidere er virksom.

#### Stk 3

Indkaldelsen skal angive tid og sted samt dagsorden.

#### Stk 4

Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

## **§ 5**

### **Gennemførelse af generalforsamling – såvel ordinær som ekstraordinær - sker efter følgende bestemmelser**

Stemmeret og fuldmagt.

Stemmeberettigede på generalforsamlingen er ejerne af ejerlejligheder i ejendommen eller ejerens ægtefælle/samlever i forhold til det tildelte fordelingstal for ejerlejlighederne. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til. Såfremt et medlem ejer flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige lejligheder, dog med respekt af ejerlejlighedslovens § 2 stk. 4: ” En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979”.

#### Stk 2

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

#### Stk 3

Der udarbejdes et referat af forhandlingerne og beslutningerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes eller offentliggøres senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 6**

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1-2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller eller samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

#### Stk 2

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår hvert andet år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

#### Stk 3

Når et bestyrelsesmedlem afgår i utide, indtræder en suppleant i bestyrelsen.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i utide ned under 3 (formanden inklusive), indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

#### Stk 4

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger, indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

#### Stk 5

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

### **§ 7**

#### **Bestyrelsens pligter**

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 fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, almen vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede, udførelse af 5 årsplan samt husorden med almindelige husordensregler til godkendelse på en generalforsamling.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og indkomne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Ved indbetaling af fællesbidrag efter det angivne varsel, udsender den af bestyrelsen ansatte administrator påkrav, som kan indeholde et rykkergebyr i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelov. Er restancen samt diverse gebyrer ikke indbetalt i henhold til den i påkravet angivne frist, kan foreningen uden yderligere varsel overgive fordringen til retslig inkasso.

#### Stk 3

Såfremt en ejer af en ejerlejlighed ikke indenfor den fastsatte frist har betalt det afkrævede bidrag, er administrator bemyndiget til at indlede sædvanlige inkassoskridt mod den pågældende ejerlejlighed i henhold til dansk rets regler herom, herunder eventuelt sætte ejerlejligheden på tvangsauktion og stille krav om den pågældende ejers fraflytning i overensstemmelse med reglerne i ejerlejlighedslovens § 8.

#### Stk 4

Bestyrelsen skal antage en ejendomsyndig administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Denne må ikke være medlem af ejerforeningen eller være ejerforeningens revisor. Fravalg af administrator kan kun ske ved beslutning på generalforsamling med flertal som ved vedtægtsændring.

#### Stk 5

Administrator opkræver de fællesbidrag, der af lejlighedsejerne skal indbetales til dækning af de påløbne udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommens fælles anliggender. Ved udgangen af hvert regnskabsår udarbejdes et regnskab over foreningens indtægter og udgifter. Det reviderede regnskab tilsendes lejlighedsejerne og fremlægges til behandling og godkendelse på den ordinære generalforsamling. Såvel over- som underskud i et regnskabsår overføres til det efterfølgende regnskabsår.

Stk 6

Bestyrelsen indkaldes af formanden så ofte anledning foreligger, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk 7

Der bør som minimum afholdes 6 møder årligt.

Stk 8

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er tilstede, herunder formanden. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget. Der tages referat af møderne. Disse lægges ud på foreningens hjemmeside, hænges op i opgangene og kan modtages via elektronisk post (email).

## **§ 8**

### **Tegningsret**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet medlem af denne.

## **§ 9**

### **Grundfond**

Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer 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.

Stk. 2. 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.

## **§ 10**

### **Kontingent og andre bidrag**

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens fællesudgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I det omfang, der er installeret individuelle forbrugsmålere for vand, el og varme, afholdes udgifterne efter forbrug. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse. Alle fællesbidrag opkræves af administrator og indsættes direkte på foreningens egen konto i anerkendt dansk pengeinstitut.

Stk 2

Ethvert medlem indbetaler det fællesbidrag, som er besluttet på den årlige generalforsamling. Beløbet betales kvartalsvis forud. De på generalforsamlingen vedtagne opkrævninger videreføres i det efterfølgende regnskabsår, indtil et nyt budget vedtages.

Stk 3

Ved for sen betaling af fællesbidrag kan opkræves gebyr svarende til påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Stk 4

Når en ejer udlejer sin ejerlejlighed, kan bestyrelsen bestemme, at vedkommende ejer sammen med indbetalingerne til fællesudgifter skal indbetale et af generalforsamlingen fastsat beløb, der skal dække ejerforeningens øgede administrationsomkostninger.

#### Stk 5

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne påhvilende ydelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af fælleslån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af offentlige forbrugsafgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsafregning og evt. diæter til bestyrelsen.

#### Stk 6

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag, a'conto varme m.m. og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, meddeler hvert medlem ejerforeningen pant for et beløb på kr. 45.000.

#### Stk 7

Ved tinglysning af adkomst ved første ejerskifte efter nærværende vedtægts tinglysning, herunder salg på tvangsauktion, udlæg på skifte mv., skal erhverver således udstede og lade tinglyse et ejerpantebrev med oprykkende prioritet og med hovedstol svarende til at den samlede sikkerhedsstillelse over for ejerforeningen udgør nævnte kr. 45.000.

#### Stk 8

Pantet skal tinglyses med første prioritets panteret og respekterer de på tinglysningstidspunktet tinglyste byrder, servitutter og forpligtelser.

#### Stk 9

Ved overdragelse af en ejerlejlighed udarbejder foreningens administrator de fornødne dokumenter for overdragelse af pantet og køber afholder omkostningerne hertil.

#### Stk 10

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

### § 11

#### **Vedligeholdelse**

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle fællesrum mod bygningstilbehør, bygningsdele og arealer uden for den enkelte ejerlejligheds grænser.

#### Stk 2

Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, haveanlæg, fundament, ydermure og mure imod fællesrum. Desuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt kælder- og pulterrum, trapper, vaskerianlæg, varmeanlæg, etageadskillelse samt udvendig maling af følgende: entrédøre, fællesdøre og -vinduer. Fælles vand- og varmerør, fælles faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger - også indenfor lejlighederne - omfattes tillige af den fælles vedligeholdelsespligt, der ligeledes omfatter reparation og udskiftning af vandrette afløb til faldstamme samt side- og grenrør til faldstamme.

#### Stk 3

Dog skal den enkelte ejer indenfor lejligheden selv male, tapetsere m.v., jfr. i øvrigt § 14, ligesom den enkelte ejer selv er ansvarlig for den løbende indvendige vedligeholdelse af vinduerne til lejligheden. Udskiftning eller lignende, der påvirker ejendommens helhed kan alene ske ved foreningens foranstaltning eller efter aftale med foreningens bestyrelse.

#### Stk 4

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, bortset fra maling indenfor lejlighedens grænser. Udover evt. offentlige myndigheders godkendelse

kræves tillige bestyrelsens skriftlige samtykke, såfremt man udenfor lejligheden ønsker at lade opsætte skilte, reklamer eller antenner m.v.

#### Stk 5

Enhver reparation i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (resp. brugeren) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.

#### Stk 6

Vandrette rør er den enkelte ejers ansvar, lodrette rør er ejerforeningens ansvar, jfr. dog stk. 2 ovenfor.

### **§ 12**

#### **Fælles istandsættelse m.v.**

Enhver lejlighedsejer er pligtig at indlægge fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

#### Stk 2

Enhver lejlighedsejer er pligtig til at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen i henhold til § 3. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.

#### Stk 3

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af administrator eller bestyrelsen anviste håndværkere 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. Hvis lejligheden ikke kan tilgås pga. manglende tilstedeværelse eller aflevering af nøgle, kan bestyrelsen sikre sig adgang til lejligheden på anden vis, for ejerens egen regning, om fornødent med Fogedrettens medvirken.

### **§ 13**

#### **Bestyrelsens kompetence vedr. fælles istandsættelse og vedligeholdelse**

Bestyrelsen er - indenfor rammerne af § 16 og § 17 - pligtig til at varetage afholdelsen af udgifterne til ejendommens, efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede, vedligeholdelse. Dette selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes i forhold til de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

### **§ 14**

#### **Individuel vedligeholdelsespligt**

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejligheden, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

#### Stk 2

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt inden for den enkelte lejlighed, jfr. dog § 11 og nærværende §.

#### Stk 3

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk i vægge imellem 2 ejerlejligheder eller skillerum, puds,

interne elektriske installationer, vandhaner, toiletter og interne rør og afløb, låse, radiatorventiler, varmeafleingsmålere m.v.

#### Stk 4

Hver enkelt ejer skal vedligeholde sine vinduer indvendigt. Endvidere har den enkelte ejer vedligeholdelsesforpligtelsen for terrasse for stuelejligheder, hvor en sådan er etableret.

#### Stk 5

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet fremsendes skriftligt.

#### Stk 6

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens panteret.

#### Stk 7

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m.

### § 15

#### **Ret til individuel istandsættelse m.v.**

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Såfremt lejlighedsejeren ønsker at flytte vægge eller foretage andre indgreb i bygningen, skal der indhentes tilladelse fra bestyrelsen. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med skriftligt samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. På en generalforsamling kan det dog bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene. Ved evt. etablering af gulvvarme skal denne være el-baseret.

#### Stk 2

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet. En kopi af byggetilladelse eller anmeldelse sendes til administrator, inden arbejdet går i gang og ligeledes sendes en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning efter arbejdets afslutning.

#### Stk 3

Det er ikke tilladt at opsætte paraboler eller at gennembryde ydermur til f.eks. installation af emhætte.

### § 16

#### **Medlemmernes rådighedsret**

Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse af beboelseslejlighederne ikke finde sted, bortset fra, at det skal være beboerne tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omkringboende.

#### Stk 2

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse orientere bestyrelsens formand om dette og ejerens adresse.



Stk 3

Disposition over fællesarealer må kun finde sted efter bestyrelsens skriftlige tilladelse.

## **§ 17**

### **Misligholdelse**

De af foreningens bestyrelse eller administrator givne pålæg vedrørende husorden, pligtig ren- og vedligeholdelse, ombygninger og lignende skal straks efterkommes.

Stk 2

Misligholder et medlem groft sine forpligtelser overfor foreningen eller gør vedkommende sig skyldig i forhold svarende til sådanne, som efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at ophæve eller opsige et lejemål, kan foreningens bestyrelse bestemme, at lade forholdet udbedre for ejerens regning. I tilfælde af at lejligheden er udlejet, og lejereren på tilsvarende måde misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen kræve, at lejer uopholdeligt fraflytter lejligheden.

Stk 3

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

Stk 4

Udlejer hæfter til en hver tid for sine lejere og deres evt. misligholdelse på ejendommen. Det er udlejers ansvar at lejer får udleveret husorden og brev til nye beboere.

## **§ 18**

### **Revision**

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

Stk 2

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk 3

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer

Stk 4

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

## **§ 19**

### **Årsregnskabet**

Foreningens regnskabsår følger 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. Det reviderede, og af revisor underskrevne regnskab, underskrives af bestyrelsen.

-o0o-

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

Nærværende vedtægter respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser, og har oprykkende prioritets panteret.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 15 d, 15 ec og 15 ed Frederiksberg, ejl. nr. 1-65 (15 d), 1-45 (15 ec) og 1-42 (15 ed)

Tidligere vedtægt lyst 28.07.1972 begæres samtidig hermed afløst.

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling 28.april 2016 samt ekstraordinære generalforsamling 11. maj 2016.

---

#### EJENDOM:

Adresse:

Duevej 42  
2000 Frederiksberg

Ejendomstype:

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Landsejerlav:

Frederiksberg

Matrikelnummer:

0015ec

---

#### STATUS:

Tinglyst

---

#### TINGLYSNINGSDATO:

07.07.2016 11:51:22

---

#### DOKUMENTTYPE:

Servitut med nye vedtægter for forening

---

#### DATO/LØBENUMMER:

07.07.2016-1007425469

## Vedtægtsændringerne vedtaget på ordinær og ekstraordinær generalforsamling 2019.

### § 2 Foreningens formål og medlemmer, stk. 5, ændres til:

"Stk 5 Når en ejer er indtrådt som medlem, er ejeren pligtig til at udrede sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder fællesudgifter og varmebidrag samt slutfregning for varmeregnskab og eventuelle andre forbrugsregnskaber. Foreningen er dog altid berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer til ejerforeningen hos den ejer, der ejede lejligheden på det tidspunkt, beløbene første gang søgtes opkrævet."

### § 10 Kontingent og andre bidrag, stk. 4, ændres til:

"Stk. 4. Bestyrelsen har i forbindelse med genudlejning af lejligheder bemyndigelse til at fastsætte enten et kvartalsmæssigt beløb eller et engangsbetalt beløb fra ejer, for at dække administrationsomkostninger og slid på ejendommen. Ejere har i den forbindelse pligt til at melde til bestyrelsen eller administrationsselskabet, når der sker en udlejning. Såfremt bestyrelsen beslutter et sådant beløb, må beløbet ikke overstige 1000 kr. årligt. Beløbets størrelse fastsættes en gang årligt af bestyrelsen."

### § 11 Vedligeholdelse, stk. 2, ændres til:

"Stk 2. Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, haveanlæg, fundament, ydermure, mure mod fællesrum samt lofter i samme. Desuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt kælder- og pulterrum, trapper, vaskerianlæg, varmeanlæg, etageadskillelse samt udvendig maling af følgende: entrédøre, fællesdøre og -vinduer. Fælles vand- og varmerør, fælles faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger - også indenfor lejlighederne - omfattes tillige af den fælles vedligeholdelsespligt, der ligeledes omfatter reparation og udskiftning af vandrette afløb til faldstamme samt side- og grenrør til faldstamme."

### § 11 Vedligeholdelse, stk. 5, ændres til:

"Stk 5 Enhver reparation i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (eller en evt. lejer) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.

Hvis vandskaden skyldes ejers manglende vedligehold eller installationer, som ikke er udført af autoriserede håndværkere, manglende rensning af afløb i lejligheden eller skader i forbindelse med renovering, påhviler udgifterne ejer, hvis der er handlet uforsvarligt."

### § 11 Vedligeholdelse, stk. 6, ændres til:

"Stk 6 Vandrette rør er den enkelte ejers ansvar, lodrette rør er ejerforeningens ansvar, jfr. dog stk. 2 ovenfor. Gasstigestreng, vamestigestreng- og brugsvandsstigestreng må ikke ændres fra nuværende placering uden godkendelse af bestyrelsen. Det er ejers ansvar at rense og vedligeholde vandrette rør, afløb og vandlås."

#### § 14 Individuel vedligeholdelsespligt, stk. 1, ændres til:

"Stk. 1 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejligheden, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang."

Det er ejers ansvar, at der er adgang til ejendommens fælles rør og faldstammer. Hvis disse er gemt bag nye vægge, kasser eller skabe, er det ejeren, som står for fjernelse af disse samt reetablering, når foreningens anviste arbejde er udført."

#### § 15 Ret til individuel istandsættelse m.v., stk. 1, ændres til:

"Stk.1. Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Såfremt lejlighedsejeren ønsker at flytte vægge eller foretage andre indgreb i bygningen, skal der indhentes tilladelse fra bestyrelsen. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med skriftligt samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. På en generalforsamling kan det dog bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene. Ved evt. etablering af gulvvarme skal denne være el-baseret."

#### § 15 Ret til individuel istandsættelse m.v., stk. 2, ændres til:

"Stk 2 Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet. En kopi af byggetilladelse eller anmeldelse sendes til administrator, inden arbejdet går i gang og ligeledes sendes en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning efter arbejdets afslutning.

Hvis renovering kræver autoriserede håndværkere, påhviler det ejeren at kunne dokumentere at installationer (el – og VVS) overholder gældende krav."

---

**Ejendom:**

Adresse: Duevej 42  
2000 Frederiksberg  
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder  
Landsejerlav: Frederiksberg  
Matrikelnummer: 0015ec

---

**Status:**

Tinglyst

---

**Tinglysningsdato:**

05.02.2020 09:56:38

---

**Dokumenttype:**

Vedtægter

---

**Dato/løbenummer:**

05.02.2020-1011612669