

# E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

## VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Skjulhøj Allé 28-30/Floras Allé 22-24

CVR nr. 33 66 20 92

Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen matr.nr. 8-bf Vanløse

Stiftet den 23.2.1971

### § 1.

#### Navn, hjemsted og formål:

Foreningens navn er "Ejerforeningen Skjulhøj Allé 28-30, Floras Allé 22-24" og dens hjemsted er København.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 8-bf Vanløse og at varetage medlemmernes fælles interesser.

### § 2.

#### Medlemmerne:

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere. Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, bortfalder medlemspligten.

Medlemspligten indtræder samtidig med anmeldelse til tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde), og indtrædende medlemmer erholder ved indtræden anpartsvis andel i foreningens formue efter fordelingstal. Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen, skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens formand.

### § 3.

#### Rettigheder og forpligtelser:

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed:	Areal m <sup>2</sup> :	Fordelingstal:
1	Skjulhøj Allé 30, st.tv.	60	8
2	Skjulhøj Allé 30, st.th.	56	7
3	Skjulhøj Allé 30, 1.tv.	60	8
4	Skjulhøj Allé 30, 1.th.	56	7
5	Skjulhøj Allé 30, 2.tv.	60	8
6	Skjulhøj Allé 30, 2.th.	56	7
7	Skjulhøj Allé 28, st.tv.	53	5
8	Skjulhøj Allé 28, st.th.	58	7
9	Skjulhøj Allé 28, 1.tv.	63	8
10	Skjulhøj Allé 28, 1.th.	58	7
11	Skjulhøj Allé 28, 2.tv.	63	8
12	Skjulhøj Allé 28, 2.th.	58	7
13	Floras Allé 24, st.tv.	64	8
14	Floras Allé 24, st.th.	69	9
15	Floras Allé 24, 1.tv.	64	8
16	Floras Allé 24, 1.th.	69	9
17	Floras Allé 24, 2.tv.	64	8
18	Floras Allé 24, 2.th.	69	9

## E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

19	Floras Allé 22, st.tv.	66	9
20	Floras Allé 22, st.th.	72	10
21	Floras Allé 22, 1.tv.	66	9
22	Floras Allé 22, 1.th.	72	10
23	Floras Allé 22, 2.tv.	66	9
24	Floras Allé 22, 2.th.	72	10
25	Skjulhøj Allé 30, garage	16	1
26	Skjulhøj Allé 30, garage	15	1
27	Skjulhøj Allé 30, garage	15	1
28	Skjulhøj Allé 30, garage	16	1
29	Skjulhøj Allé 30, garage	16	1
		<u>1591</u>	<u>200</u>

Fællesarealer: Trapperum, kælderrum og gård.

Ovennævnte fordelingstal kan ikke senere ændres uden enstemmig tilslutning fra samtlige ejerlejlighedsejere.

#### § 4.

##### **Bidrag til og hæftelse for fælles udgifter:**

Til dækning af de foreningen påhvilende fælles udgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav ejerforeningen måtte få mod det enkelte medlem, herunder bl.a. medlemsbidrag til fællesudgifter (ordinære såvel som ekstraordinære), varmebidrag, evt. antennebidrag samt udgifter forårsaget af den enkelte ejers eventuelle misligholdelse af sine medlemsforpligtelser eller andet, skal der for den enkelte ejer senest ved førstkommande salg være udstedt og håndpantset et eller flere ejerpantebreve for i alt kr. 20.000,00, som fremover skal have prioritet forud for al anden pantegæld.

Til yderligere sikring er vedtægtstillægget af 18/4 2000 tinglyst pantstiftende for kr. 10.000 i hver af ejerlejlighederne 1-24 (26.06.2000-63410-01), således at den samlede sikkerhedsstillelse for beboelseslejlighederne når op på i alt kr. 30.000,00. Panteretten respekterer de pantehæftelser, der pr. 18/4 2000 hvilede på de enkelte ejerlejligheder.

I tilfælde af, at ejerforeningen må skride til retsforfølgning mod et medlem efter denne bestemmelse, skal en udskrift af ejerforeningens regnskab og/eller et på forskriftsmæssig måde vedtaget budget eller generalforsamlingsreferat være gyldigt bevis for gældens størrelse.

Hvis et medlem af foreningens administrator skal rykkes for opfyldelse af sine forpligtelser, skal administrator være berettiget til at opkræve gebyr herfor efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Den til enhver tid værende ejer hæfter for sin sælgers forpligtelser med hensyn til efterbetaling af fællesudgifter, varme m.v.

#### § 5.

##### **Foreningens kapitalforhold:**

Foreningen skal – bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

# E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

## § 6.

### Udvendig og indvendig vedligeholdelse:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter også de i lejligheden værende vinduer og døre, både indvendigt og udvendigt.

Ved enhver fornyelse af døre eller vinduer skal skriftlig ansøgning med beskrivelse af projektet **altid** indsendes til bestyrelsen til godkendelse inden arbejdet påbegyndes.

Alle vinduer og døre skal være udført i træ eller i træ/aluminium (Alufront) og må således ikke være udført i plast eller lignende.

Fremover skal vinduer og døre udvendigt holdes i samme farve og samme udformning, hvilket vil sige, at vinduer såvel mod gaden som mod gården skal være hvide (halvblank) "Dannebrogsvinduer" med hhv. 1, 2 eller 3 fag med hhv. 1, 4 eller 6 ruder. Såfremt 3-fags vinduerne er med vende-beslag skal dette om muligt ligeledes males hvidt.

Ejerne af stuelejlighederne har brugsret til den foran lejligheden liggende forhav og er berettiget til at etablere adgang til denne via en hvidmalet trappe, som skal være mindst mulig og uden afsats eller altan. Lågen ind til haven skal være en hvidmalet Skagenslåge, og døren fra lejligheden ned til haven skal være hvid og matche med ejendommens "Dannebrogsvinduer". Såfremt der ved siden af døren er eller bliver monteret et vindue, skal dette vindues underkant flugte med underkanten på dørens vindue.

Alle udgifter vedrørende etablering af nævnte haveadgang samt udgifterne ved den fremtidige vedligeholdelse afholdes af ejeren af den pågældende stuelejlighed, og denne er ligeledes ansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af bygningsændringen.

Ejerne af stuelejlighederne er forpligtet til at holde hækken klippet, at holde havearealet og arealet under hækken ud mod fortov pænt og ryddeligt samt at vedligeholde stakit og hegn, som skal være ensartede og ikke må ændres uden forudgående godkendelse på en generalforsamling – alt under hensyntagen til den til enhver tid gældende lokalplan, p.t. lokalplan nr. 417 (§ 7, stk. 3a og 3b). Brugsretten til forhaverne er aftalt til 30 år. Den gældende aftale består herefter indtil ny aftale træffes.

## § 7.

### Forsømmelser:

Hvis en lejlighed forsømmes groft, 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 ejerpantebrevet og de pantstiftende vedtægter, jfr. § 4.

# E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

## § 8.

### Husorden:

Medlemmet og de personer, der opholder sig lejlighederne, er forpligtede til at overholde de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Den til enhver tid gældende husorden skal således følges.

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse for ejerne selv og deres husstand, hvis ikke andet fremgår af følgende bestemmelser:

Medlemmerne må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele lejligheden i et sådant omfang, at antallet af voksne beboere i lejligheden kommer til at overstige antallet af værelser og kamre, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning skal **bestyrelsen skriftligt godkende lejer**, og bestyrelsen kan i den forbindelse forlange, at lejer inden godkendelsen kommer til møde på ejendommen.

Tilladelse til udlejning kan ikke nægtes, hvis der ikke kan fremsættes berettiget indvending mod den ønskede lejer eller medlemmer af dennes husstand.

Tilladelse kan heller ikke nægtes, hvis lejevilkårene lovligt er sådanne, at lejen under alle forhold vil være tilstrækkelig til at dække alle udgifter vedrørende lejligheden, herunder også ydelser på tinglyst pantegæld.

I tilfælde af udlejning af en lejlighed i sin helhed har ejerforeningen i forhold til lejeren samme beføjelser med hensyn til at påtale krænkelse af lejernes forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden.

Ejerforeningen ved bestyrelsen eller administrator kan optræde som selvstændig procespart overfor lejeren, eventuelt sideløbende med medlemmet, der har udlejet sin lejlighed, der overfor ejerforeningen hæfter for alle ejerforeningens omkostninger i forbindelse hermed.

En lejer skal gøres opmærksom på disse bestemmelser, herunder ejerforeningens husorden, ved at disse anføres i den skriftlige lejeaftales særlige bestemmelser. Bestyrelsen skal ved godkendelse af udlejningen kontrollere, at udkastet til lejeaftale opfylder betingelserne i disse regler.

Ejerlejligheder, der er udlejede på tidspunktet for vedtagelsen af disse regler (2006), har fortsat tilladelse til udlejning uden tilføjelse af disse bestemmelser i lejekontrakten under forudsætning af, at lejerne overholder husordenen og ikke giver anledning til klager.

Der må ikke fra lejlighederne ske nogen erhvervmæssige eller private aktiviteter, som medfører besøg af kunder af nogen art uden bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse. Der må under ingen omstændigheder drives virksomhed med "massageklinik" eller handel med "stoffer" eller andet, som kan virke stødende på beboerne eller være i strid med gældende lov. Overtrædes dette generelle forbud, eller efterkommer et medlem ikke bestyrelsens påbud om at ophøre med generende aktiviteter i øvrigt, kan bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, at det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og forpligtes til at afhænde sin lejlighed.

Husdyr må holdes, hvis de ikke er til nogen gene for øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan fastsætte generelle retningslinjer for husdyrholdet, som skal overholdes, og kan i konkrete sager tilbagekalde denne generelle tilladelse, såfremt husdyrholder giver anledning til berettigede klager.

Der henvises i øvrigt til vedtægternes § 9 om misligholdelse, som forbliver uændret gældende.

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.

# E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tåle nødvendige gennemførsler og ændringer i lejlighedens installationer, der er nødvendiggjort af modernisering og ændring i de øvrige lejligheder.

Ejeren er berettiget til at foretage sådanne forandringer og installationer i ejerlejligheden, som ikke svækker ejendommens bærende konstruktioner, idet ejerlejligheden dog ingensinde kan deles op i flere lejligheder.

## § 9.

### Misligholdelse:

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte forfaldne ydelser senest 8 dage efter påkrav 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 gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren – og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet, lejeren – uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved retten på Frederiksberg.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger.

Generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole, og sag anlægges ved byretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, d.v.s. Retten på Frederiksberg,

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger, når misligholdelsen er af økonomisk karakter.

## § 10.

### Administration:

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator, valgt af generalforsamlingen.

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. I øvrigt kan en administrator kun opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette.

Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling forlange administratorforholdet ophævet.

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

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

## § 11.

### Regnskab og revision:

Regnskabsåret er kalenderåret.

Foreningen kan antage en revisor til at udarbejde og revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab forsynet med revisors påtegning skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator inden den ordinære generalforsamling.

# E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

## § 12.

### Generalforsamlingen:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Administrator og revisor har dog adgang til generalforsamlingen.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt tillige har adgang til generalforsamlingen.

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at  $\frac{2}{3}$  af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er  $\frac{2}{3}$  af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med  $\frac{2}{3}$  af de tilstedeværendes stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne generalforsamling kan forslaget vedtages med  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Forslag til foreningens opløsning kræver énstemmig tilslutning fra samtlige medlemmer. Det samme gælder enhver bestemmelse i nærværende vedtægter, der vedrører den enkelte ejers faktiske og retlige rettigheder og forpligtelser.

## § 13.

Hvert år inden udgangen af april måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende **DAGSORDEN:**

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse budget for næste regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## § 14.

Generalforsamlingen indkaldes ved brev eller mail fra bestyrelsen. Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 3 og højst 4 uger, og varslet til en ekstraordinær generalforsamling mindst 1 uge og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

## § 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. februar.

# E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

## § 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

## § 17.

### Bestyrelsen:

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Valgbare er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller samt myndige **lejere**, der i kraft af skriftlig fuldmagt fra ejer har adgang til at opstille til bestyrelsen og stemme på generalforsamlingen, jfr. § 12.

Bestyrelsen afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

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

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

## § 18.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen med administrators bistand at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

Bestyrelsen er pligtig at sikre en vis turnus i ejendommens vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fællesarealer, således at visse dele ikke gennem længere tid fremtræder væsentlig dårligere vedligeholdt end andre.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold. Et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begærings fremsættelse.

Administrator kan efter opfordring deltage i bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 eller 5 medlemmer, og yderligere mindst 1 medlem, hvis den består af 3 medlemmer.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens – eller i hans forfald næstformandens – stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

E/F Skjulhøj Allé 28-30 / Floras Allé 22-24

§ 19.

Tegningsret:

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

oo0oo

Nærværende vedtægter, der uden særskilt påtegning respekterer størst mulige lån af overformynderi-, kreditforenings-, hypotekforenings-, reallånefonds- samt sparekasse- og forsikringsmidler og andre offentlige lån med statutmæssige forpligtelser og eventuelt til forhøjet rente, vil være at tinglyse på ejerlejlighederne 1-29 af ejendommen matr.nr. 8-bf Vanløse mod samtidig aflysning af de tidligere vedtægter (dokument/løbenummer 26.03.1971-3255-01, 26.06.2000-63379-01 og 04.05.2006-72595-01).

Med hensyn til ejendommens byrder og servitutter samt pantegæld henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget efter servitutten er ejerforeningen.

oo0oo

Nærværende á jour førte vedtægter med ændring af § 6 og § 17, 1. afsnit, er enstemmigt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 11. august 2010 med kvalificeret flertal, nemlig 148 ud af 195, samt enstemmigt af de fremmødte på den ordinære generalforsamling den 12. april 2016 og med mere end 2/3 flertal af de deltagende på ekstraordinær generalforsamling den 25. april 2016, nemlig med 79 stemmer ud af 96 fremmødte.

**I bestyrelsen:**



Søren Holm Eriksen



Michael Winkel



Vibeke Sandau



Eva Jensen



Peter Mortensen

**TINGLYST**

på

hovedejendommen matr.nr. 8bf Vanløse, København samt  
ejl.nr. 1-29 af matr.nr. 8bf Vanløse, København  
under

**DATO/LØBENUMMER:**

**08.10.2016-1007707263**

(53 sider)