

matr.nr.: 10 am Frederiksberg

Ejerlejlighed. 1-97

Beliggende: Ndr. Fasanvej 60-66, 2000 Frederiksberg

Anmelder: Bjørnsholm Advokater ApS

Bredgade 25F

1260 København K

VEDTÆGTER  
for  
Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

**§ 1 - Navn og hjemsted**

Foreningens navn er Ejerforeningen 10 am Frederiksberg.

Dens hjemsted er Frederiksberg.

Foreningens værneting er "Retten på Frederiksberg". For alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes, som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne, samt sager i øvrigt anlagt mod ejerforeningen. Foreningen ved dennes formand eller dennes stedfortræder er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender

**§ 2 - Formål**

Foreningens formål er at varetage de anliggender, der er knyttet til at være ejer af ejerlejlighederne, herunder fællesrum, fællesarealer, fællesindretninger m.v.

Foreningen skal forestå administrationen af ejendommen, se dog nedenfor § 12.

**§ 3 - Medlemmer**

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemspligten indtræder, når skødet - betinget eller endeligt foreligget tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger

Medlemskabet er tillige betinget af, at kontingenter og andre medlemmerne pålagte bidrag er betalt. Et indtrædende medlem er pligtigt at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen.

En tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer retsgyldigt er indtrådt.

Tidligere ejer udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

#### **§ 4 - Hæftelse**

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært i forhold hertil.

Medlemmerne hæfter tillige personligt og principalt pro rata efter fordelingstal subsidiært solidarisk. Et medlem frigøres for disse forpligtelser, for så vidt medlemmets lejlighed overdrages og det nye medlem retsgyldigt er indtrådt (jfr. § 3).

#### **§ 5 - Kontingent, fællesydelse og andre bidrag**

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens fællesudgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse.

Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat a conto-beløb, som betales månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Regnskab over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne.

Foreningens fællesudgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende § påhvillende ydelse, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægter, vedrørende fællesskabet.

#### **§ 6 - Varme og forbrugsydelser**

Ejendommen forsynes med fjernvarme. Parkeringskælderer er ikke forsynet med varme. El- varme- og vandforbrug måles og afregnes særskilt for hver ejerlejlighed, bortset fra vaskeri og parkeringskælderer, for hvilke der er opsat særskilte målere.

Regnskabsår for vand og varme er 1.1. til 31.12. Acontobetaling for varme og vand opkræves sammen med de øvrige fællesudgifter.

Eventuelle reguleringer foregår i forbindelse med afslutningen af varmeregnskabet.

#### **§ 7 - Kapitalforhold**

Foreningen skal, bortset fra 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 generalforsamlingen vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

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

#### **§ 8 Digital kommunikation**

Stk. 1. Al kommunikation mellem ejerforeningen (bestyrelsen og administrator) og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse og administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse og administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1. angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der ikke er omfattet af stk. 3, som har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen eller administrator kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator kan mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

## § 9 Generalforsamling

a. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Generalforsamling skal afholdes senest inden udgangen af maj måned. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jfr. § 14.

b. Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer.

c. Forslag til ændring af fordelingstal samt foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

d. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to tredjedels flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endelig vedtaget

e. Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

- 1) Formandens aflæggelse af årsberetning og administrators forelæggelse af årsrapport vedrørende regnskab til godkendelse.
- 2) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers fællesudgifter.
- 3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 4) Forslag fra medlemmer.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer jf. § 11.
- 6) Valg af suppleanter jf. § 11.
- 7) Valg af statsautoriseret revisor.
- 8) Eventuelt

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

f. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen via administrator med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Eventuelle forslag, der agtes stilles på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

g. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest inden den 1. april det pågældende år. Forslag kan afleveres i bestyrelsens postkasse eller fremsendes til bestyrelsen til den til enhver tid værende bestyrelsesmailadresse.

h. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens statsaut. revisor og administrator eller repræsentant(er) for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

i. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Der tages referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen

j. Restancer med kontingent og andre medlemmerne af foreningen pålagte bidrag medfører, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet.

k. De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til lovene, og eventuel indbringelse af de truffne beslutninger for voldgiftsret eller domstolene har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtig til at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, der være sig af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen, uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

## § 10 Digital generalforsamling

Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der kan afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling, såfremt der udstedes forsamlingsforbud af myndighederne. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Det er en forudsætning for afholdelse af elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den elektroniske generalforsamling.

Et medlem har ret til at møde på den elektroniske generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videgive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med den elektroniske generalforsamling.

Ved afholdelse af elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på elektronisk generalforsamling.

## § 11 – Bestyrelsen

a.

1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af højst fire medlemmer samt to suppleanter. Valgbar er kun foreningens medlemmer.

2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at der ved hver generalforsamling er 2 medlemmer på valg. Genvalg kan accepteres.

3. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder midt i en valgperiode, indtræder en suppleant i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling.

4. Bestyrelsen konstituerer sig selv

5. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

6. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter skal være bosiddende i ejendommen.

b.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grund-ejerforsikring samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede.

c.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Der tages referat af bestyrelsesmøderne.

d. Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen

## **§ 12 – Administration**

Bestyrelsen vælger en ejendomsadministrator, der så vidt muligt skal være jurist, til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser. Administrationen omfatter også lejligheder, som ikke er solgt.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter.

## **§ 13 - Årsrapport vedrørende regnskab**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, valgt af generalforsamlingen. Der kan kun vælges en statsautoriseret revisor.

## **§ 14 - Fælles ren- og vedligeholdelse, herunder fornyelser af eksisterende anlæg**

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, herunder veje og fortove, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser.

Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure og etageadskillelse imod garagekælder, opmåling, mure imod fællesrum bortset fra maling og tapet, tage, kælder- og pulterrum, elevatorer, trapper, vaskerianlæg, etageadskillelser, udvendig maling af entredøre og altandøre, varmerør, -anlæg og -radiatorer også inde i lejlighederne, ligesom faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger også indenfor lejlighederne omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse m.v.

Dog skal den enkelte ejer indenfor lejligheden selv male, tapetsere m.v., jfr. i øvrigt § 17.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, bortset fra maling indenfor lejlighedens grænser, eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Enhver vedligeholdelse 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.

## **§ 15 - Fælles istandsættelse, modernisering m.v.**

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen i henhold til § 9d. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig 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.

## **§ 16 - Bestyrelsens kompetence vedrørende fælles istandsættelse og vedligeholdelse**

Bestyrelsen er - indenfor rammerne af § 14 og § 15 - pligtig at varetage afholdelsen af udgifterne til ejendommens - efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også 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.

### **§ 17 - Individuel vedligeholdelsespligt**

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt indenfor den enkelte lejlighed, jfr. dog § 14 og nærværende §.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, vægge imellem 2 ejerlejligheder eller skillerum, puds, interne elektriske installationer, vandhaner og interne rør m.v.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne vedligeholdt indvendig. Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alle ruder til ejerlejligheden.

Stk. 2.

Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 3.

Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

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

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

### **§ 18 - Ret til individuel istandsættelse, modernisering m.v.**

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille bestyrelsen en kopi af bygningstilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

### **19 - Medlemmernes rådighedsret**

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Parkering på fælles parkeringsplads uden for de hertil afmærkede pladser er ikke tilladt.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin lejlighed, ligesom ejers rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Ejeren og de personer, der opholder sig i ejerens lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed. Er intet vedtaget, gælder de i standardkontrakterne fastsatte regler om husorden. Specielt kan bemærkes, at husdyr i lejligheden er tilladt, dog kan bestyrelsen forlange husdyr fjernet som er til gene for de øvrige beboere.

Ejerne må ikke udleje lejlighederne eller dele deraf uden bestyrelsens og eventuelle private panthaveres tilladelse. Denne bestemmelse gælder dog ikke panthavere, som måtte overtage lejligheden som ufyldestgjorte panthavere, og ej heller de oprindelige ejere.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejlighedsloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel til den 1. i en måned i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten. der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde (og dokumentere om fornødent at have søgt huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen).

Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse ikke finde sted, bortset fra, at det skal være beboere 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 omboende.

## **§ 20 - Markiser**

Det skal være tilladt de til enhver tid værende ejere at opsætte markiser på følgende vilkår:

Montering af markisen skal ske ved fagmand.

Udgiften afholdes af den enkelte ejer, ligesom fremtidige udgifter til vedligeholdelse, udskiftning, nedtagning m.v. skal ske for den enkelte ejers regning, herunder nødvendig vedligeholdelse på fællesejendommen for skader, misfarvning m.v. hidrørende fra de opsatte markiser.

Vedligeholdelse og udbedring kan pålægges den enkelte ejer af ejerlejlighedsforeningens bestyrelse.

Efterkommes et påkrav om vedligeholdelse eller udbedring ikke, kan bestyrelsen forlange markisen nedtaget for den pågældende ejers regning.

Farven på markisen må kun være en ensfarvet lys grå, når opsættes efter 1. december 2021. Forinden opsætningen kan foretages, skal skriftligt samtykke indhentes fra ejerforeningens bestyrelse, der som betingelse for



samtykke kan kræve oplyst, hvem der skal forestå monteringen, og kan kræve forevist stofprøver og brochurer over den påtænkte markise.

## § 21 - Inddækkede altaner

1. De aflukkede altaner fra 1. til 5. sal er fortsat fællesareal.
2. Vægge og lofter må males, men i givet fald i brækket hvid.
3. Træpartiet skal holdes i sort eller alternativt hvid/grå nuance.
4. Gardiner, rullegardiner og/eller persienner må opsættes, men kun i de dertil monterede beslag.
5. Der må ikke bores i eller monteres beslag eller lamper på aluminiumspartiet. Blomster og/eller blomsterkasser må ikke hænges op i aluminiumspartiet, ligesom der ikke må anbringes noget på ydersiden af altanerne.
6. Den enkelte beboer hæfter for omkostninger til genetablering og udbedring af forvoldte skader samt afledte omkostninger ved tab af ruder m.v.

## § 22 – Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2.

Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3.

Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4.

Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5.

Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6.

Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

### § 23 – Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2.

Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3.

Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4.

En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5.

Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

### § 24 – Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem - undtagen den oprindelige ejer af ejendommen - et ejerpantebrev, stort kr. 10.000,00, 10%, som håndpant sættes til foreningen.

Efter godkendelse på den ekstraordinære generalforsamling den 28. maj 1991, vil ejerpantebrevet ikke fremover respektere nogen form for foranstående långivere.

Ved ejerskifte efter den 28. maj 1991 udstedes yderligere et pantebrev stort kr. 15.000,00, 10% p.a., der håndpantsettes til foreningen, således at der fra ovenstående dato at regne er håndpantset ejerpantebrev for totalt kr. 25.000,00. Ovenstående ejerpantebrev respekterer ikke foranstående lån lyst efter 28. maj 1991.

## **§ 25 – Tinglysning**

Nærværende vedtægter for ejerforeningen begæres lyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 10-am af Frederiksberg, ejerlejlighed nr. 1 til 97, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån i almindelig og særlig realkredit med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente, de pantebreve, som er udstedt af sælger, og de sælgerpantebreve, som udstedes i forbindelse med den enkelte lejligheds første overdragelse.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen

Foranstående vedtægter vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den i 5. juni 2004. Vedtægterne revideret på ordinær generalforsamling den 5. maj 2022 og vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14.06.2022.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Flemming Nymann

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jørgen Flemming Nymann  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F matr.nr. 10 AM Frederiksberg (113)  
ID: 9208-2002-2-608751421616  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 15:33:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Anette Amundsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anette Amundsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F matr.nr. 10 AM Frederiksberg (113)  
ID: 27168831-f392-4565-a40e-c6e456f3f53d  
Tidspunkt for underskrift: 29-01-2023 kl.: 16:59:51  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Marianne Lerdahl Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Marianne Lerdahl Søgaard  
Bestyrelsesformand  
På vegne af E/F matr.nr. 10 AM Frederiksberg (113)  
ID: e8be80c2-7699-4595-8a77-9ed6b67065b8  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 11:08:23  
Underskrevet med MitID

Mit 

This document has esignatur Agreement-ID: d26f6buXJZp249254353

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).