Vedtægter

for

Ejerforeningen Englandsvej 34 B, C og D

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Foreningens navn er Ejerforeningen Englandsvej 34 B, C og D og beliggende Englandsvej 34 B, C og D, 2300 København S.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. Medlemskab indtræder ved tinglysning af endeligt skøde uden præjudicerende anmærkninger. Samtidigt ophører det tidligere medlems (overdragerens) medlemskab. Det til enhver tid værende medlem indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen, og hæfter således blandt andet for det tidligere medlems restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

Stk. 3. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 4. Ejerforeningen skal bortset fra en eventuel grundfond i henhold til § 12 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.

Stk. 5. Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt på lav risiko indskud konti i bank.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 8.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være

vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent.
2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4) Gennemgang af vedligeholdelsesplan, husorden og facadecensur for ejendommen til godkendelse.
5) Forslag, jf. § 4.
6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
7) Valg af repræsentant til gårdlauget Engdalshus i lige år.
8) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10) Valg af revisor.
11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest 1 uge før generalforsamlingen og skal være ledsaget af beregninger af de økonomiske konsekvenser af forslaget. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og hvis indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

Stk. 2. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

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

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

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

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer, der vælges særskilt. Desuden kan der vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer samt medlemmers nære familiemedlemmer (børn, forældre, søskende), som er myndige og bosiddende i ejendommen.

Stk. 2. Bestyrelsen og suppleanter vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. 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 og kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan, husorden med almindelige ordensregler og facadecensur for ejendommen til godkendelse på generalforsamlingen, jf. § 3.

Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere et bestyrelsesmedlem er til stede eller, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse er til stede.

Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 7. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives på efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 8. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator skal være professionel, må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Stk. 3. Når først antaget skal ændring eller fravalg af administrator besluttes på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen i forening eller forpligtes ved underskrift af næstformanden og to andre medlemmer af bestyrelsen i forening.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst ¼ 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.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er 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.

§ 15. Vedligeholdelse

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

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

udskiftning af fællesantenneanlægget. Den indvendige vedligeholdelsespligt omfatter tillige de arealer, hvortil et medlem har eksklusiv brugsret, som fx loftsrum.

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

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

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 6. Medlemmerne er med bestyrelsen samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde ejere af de berørte ejerlejligheder skadesløse, ved fx at reetablere ejerens loft efter flytning af rør. Medlemmet er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra bestyrelsen og uden samtykke fra de ejere af de lejligheder, som berøres heraf, hvis der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Bestyrelsens og/eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.

Stk.7. Medlemmet skal udføre arbejder håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 8. Bestyrelsen kan udarbejde en facadecensur, som skal sikre at ejendommens facader fremtræder ensartede og æstetisk acceptable med respekt for ejendommens originale arkitektoniske udtryk. Facadecensur udarbejdes af bestyrelsen til godkendelse på generalforsamlingen, jf. § 3, dog er bestyrelsen bemyndiget til at ændre ordlyd og formuleringer i facadecensuren fra tid til anden uden yderligere godkendelse så længe, at meningen og hensigten med facadecensuren forbliver uændret.

Stk. 9. Bestyrelsen skal med 5-7 års mellemrum få udarbejdet en 10 års vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse på generalforsamlingen, jf. § 3.

§ 16. Udlejning

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Ved forespørgsel om samtykke skal fulde navn og kontaktinformation (telefonnumre og e-mail) på lejer oplyses.

Stk. 2. Medlemmer eller deres lejere må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke til det pågældende erhverv.

Stk. 3. Bestyrelsens skriftlige tilbagemelding ved henvendelse angående udlejning skal gives inden 14 dage, hvorefter bestyrelsens tilbagemelding ellers skal anses som værende positiv.

Stk. 4. Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i en ejerlejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, stk. 4 udsteder hvert medlem et skadesløsbrev svarende til 1½ års fællesudgifter, aconto varme og eventuelle opkrævninger for fælleslån og grundfond m.m. Ved ejerskifte, låneomlægning, ny- eller omprioritering, er medlemmet forpligtet til at sikre, at skadesløsbrevet forhøjes svarende til 1½ års fællesudgifter mv. på det pågældende tidspunkt.

Stk. 2. Skadesløsbrevet respekterer til enhver tid kredit- og hypotekforeningsmidler samt de private midler, der hviler på ejerlejligheden ved det første skødes tinglysning.

Stk. 3. Endvidere respekterer skadesløsbrevene de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder og sådanne servitutter, som det offentlige måtte forlange pålagt ejerlejligheden.

§ 18. Gårdlaug Engdalshus

I henhold til vedtægterne for gårdlauget er ejerforeningen forpligtet at være medlem af dette.

Stk. 2. Bestyrelsen er pligtig at sikre, at ejerforeningen er repræsenteret i gårdlauget iht. vedtægterne for gårdlauget.

Stk. 3. Ejerforeningens repræsentant(er) i gårdlauget er pligtig at forelægge alle væsentlige forhold, der skal træffes beslutning om, til afstemning på en generalforsamling i ejerforeningen forud for deltagelse i behandlingen eller afstemningen om forholdet i gårdlauget. Med væsentlige forhold forstås forhold, der væsentligt påvirker det enkelte medlem økonomisk eller på væsentlig måde indskrænker det enkelte medlems rådighed eller brugsret over dennes ejerlejlighed.

Stk. 4. Ejerforeningens repræsentant i gårdlauget Engdalshus skal ved beslutninger i gårdlauget der pålægger ejerforeningen udgifter for mere end 10 procent af ejerforeningens budget for året have godkendelse hertil i ejerforeningens bestyrelse.

§ 19. Loftsrum

Medlemmer med lejligheder fra stueetagen og op har hver brugsret til et loftsrum.

§ 20. Husorden

Husorden udarbejdes af bestyrelsen til godkendelse på generalforsamlingen, jf. § 3, dog er bestyrelsen bemyndiget til at ændre ordlyd og formuleringer i husorden fra tid til anden uden yderligere godkendelse så længe, at meningen og hensigten med husordenen forbliver uændret.

Stk. 2. Medlemmer, og de personer der opholder sig i medlemmers lejlighed, må nøje efterkomme den af bestyrelsen fastsatte husorden. Er der ingen husorden vedtaget, gælder de i standardlejekontrakten fastsatte regler om husorden.

Stk. 3. Hvis en lejer gør sig skyldig i de i stk. 2 nævnte forhold, har det samme virkning, som var det ejeren selv.

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til vedtægterne, herunder ved undladelse af betaling af de på medlemmet hvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet eller medlemmets eventuelle lejer, ved gentagen krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 5 måneders varsel til den første i en måned.

Bestyrelsens beslutning kan af et medlem eller af administrator indankes for generalforsamlingen. Anken har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutning om udsættelse.

Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning, eller ved anlæg af en retssag.

§ 21. Opløsning

Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ikke opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

§ 22. Påtaleret

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 19/11-2012.