

Advokatfirmaet John Larsen

A N B E F A L E T

Bruun Ejendomsadministration
Industriholmen 21
2650 Hvidovre

31-03-2016

Dato: 30. marts 2016

J.nr.: 10-13508

Skr.: Sara Notkin

Tlf.: 55 74 05 03

Fra: kl. 9.00 – 14.30

Mail: sara@adv-larsen.dk

Att.: Jørn Andersen

Vedr.: Gudenåvej 31-33

I henhold til aftale følger venligst originale vedtægter og referat.

Såfremt I har spørgsmål eller kommentarer, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

John Larsen

Indehaver

John Larsen

Møderet for Landsret

Brogade 2A, st.th.

4700 Næstved

Tlf.: 5573 0204

Fax: 5573 0600

Mobil: 2073 2217

CVR nr.: 3472 5888

Bank: A/S Møns Bank

6140-1004520

Advokatfirmaet John Larsen ApS
Brogade 2A, st. th.
4700 Næstved
Tlf. 55730204
Cvr.nr. 34725888
J.nr. 10-13508 /sn

Vedtægter for Ejerforeningen Gudenåvej 31-33

§ 1.

Foreningens navn er Ejerforeningen Gudenåvej 31-33.

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendom matr.nr. 9Z Brønshøj, København, beliggende Gudenåvej 31-33, 2720 Vanløse.

Stk. 2

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen

Stk. 3.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Medlemskab varer indtil ny ejeres skøde er lyst anmærkningsfrit.

§ 2.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2

De af bestyrelsen truffne afgørelse kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Al udsendelse til medlemmerne kan foretages elektronisk.

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 såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som 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 antal og fordelingstal.

§ 3.

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

- Valg af dirigent og referent
- Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
- Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
- Forslag, jf. § 4.
- Forelæggelse af budget til godkendelse.
- Valg af medlemmer til bestyrelsen
- Valg af suppleanter til bestyrelsen
- Valg af revisor
- Eventuelt.

Stk. 2

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelse eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen og kan foretages elektronisk

§ 4.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære

generalforsamling.

Stk. 2

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde 31. marts..

Stk. 3

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen

§ 5.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 nævnte situationer – når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller 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.

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.

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.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 -5 medlemmer og op til 4 suppleanter, der vælges særskilt. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller / samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Endvidere kan "børn" i forældre-købslejligheder vælges – disse skal dog være myndige.

Stk. 2.

Bestyrelsen og suppleanter vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Bestyrelsen vælger en formand, næstformand og evt. en kasserer af sin midte.

Stk. 4

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

§ 9.

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 for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4.

Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5.

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

Stk. 6.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Stk. 7.

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

Stk. 8

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

Stk. 9.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal, eller efter fordelingstal, pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2.

Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11.

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

§ 12.

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejernes årligt skal bidrage med maksimalt 10 % 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.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller 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 revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14.

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.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer samt altaner, 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, punkterede ruder, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, 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 lejligheder.

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.

§ 16.

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende oplysninger om navn på lejer og lejeperiode, samt udlejers adresse til bestyrelsens formand.

§ 17.

Vedtægten begæres tinglyst i hver lejlighed pantstiftende for kr. 31.000 i hver lejlighed 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. Der er herudover tinglyst ejerpantebrev stort kr. 10.000 i hver enkelt lejlighed med 1. prioritet til ejerforeningen.

Stk. 2.

Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 18.

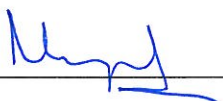
Nærværende vedtægter træder i kraft den 5. maj 2015.

Med hensyn til de på ejerlejlighederne påhvilende servitutter, pantehæftelser og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleberettigede i henhold til disse vedtægter er den til enhver tid værende ejer af den enkelte ejerlejlighed og ejerforeningens bestyrelse.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen 9 Z Brønshøj, København – ejerlejlighed 1-23, beliggende Gudenåvej 31-33, 2720 Vanløse. Vedtægternes § 17 begæres tillige lyst pantstiftende for kr. 31.000 til erstatning for vedtægter lyst den 16. februar 1979 og 24. januar 2011, hvilket vedtægter samtidig begæres aflyst af tingbogen.

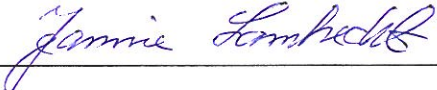
Brønshøj, den 4.6.2015



Frank Nørgaard, formand



Bo Siemsen, bestyrelsesmedlem



Jannie Lambrecht, bestyrelsesmedlem



Ida Kokborg, bestyrelsesmedlem.