

Referat af generalforsamling
Ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7
28. marts 2019

1: Valg af dirigent:

Mikkel Boje blev valgt.

2: Valg af referent:

Daniel Preisler Larsen blev valgt.

Det blev konstateret hvilke lejligheder der var tilstede, og hvilke der er fuldmagter til afstemning fra.

Det blev konstateret at indkaldelsen til generalforsamlingen var korrekt udført.

Der er blevet indleveret et forslag.

3. Årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde årsberetningen.

Hovedpunkter:

- 1) Varmtvandssystemet.
- 2) Nye/omskrivning/justering af vedtægter.

Der var ingen spørgsmål til årsberetningen.

Årsberetningen blev godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af regnskab 2018

Kassereren (Peter Jespersen-Kaae) fremlagde regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget 2019

Mads Gregersen (formanden) gennemgik vedligeholdelsesprojekter og groft estimerede omkostninger til disse, frem mod 2040.

Taget ser stadig sundt ud.

Facaden ser stadig fin ud.

Rør og vand vil der være lidt arbejde i.

Mindre vedligeholdelse i opgange forventes.

Der forventes p.t. ikke nogle store projekter inden 2030.

Efter 2030 forventes det dog at der vil komme nogle store, og omkostningsfulde projekter til vedligeholdelse.

Medlemmerne have følgende bemærkninger:

- Der bør spares op begyndende nu, så senere tilflyttere ikke skal betale uforholdsmæssigt meget.
- Med den nuværende opsparingsvækst ikke være nok penge til et nyt tag i 2040.

- Det er svært at forudse at hvad f.eks. et nyt tag vil koste i 2040.
- Håndtering af meget stor opsparing på mange millioner i foreningen kan være administrativt og investeringsmæssigt problematisk.

Bestyrelsen bemærkede at man vil bruge 2019 til mere præcist at finde ud af hvad det vil koste. Samt, at det ikke vil gøre ikke den store forskel om vi venter et år eller ej med at tage beslutningen.

Forventningen er, at forslag til opsparingsprofil kommer til afstemning på næste års generalforsamling.

Det blev foreslået at opsparingen bliver fordelet på flere banker.

Peter Jespersen-Kaae gennemgik budgettet for 2019.

Der blev spurgt ind til oprettelse af fugtspærring ud mod Henrik Steffens vej. Det bliver nok ikke i år. Formentligt næste år. Der forventes kun fugtspærre – ikke drænrør – det baseres bl.a. på entreprenørens råd.

Det blev diskuteret opstilling af blødgøringsanlæg. Der er mange beboere der gerne vil have det – men der er endnu ikke lavet en tilbundsgående undersøgelse af mulighederne. Det blev pålagt bestyrelsen at undersøge mulighederne. På Frb. Forsynings hjemmeside står der at de vil etablere det så det kan træde i kraft i 2021.

Maling af døre ud mod Henrik Steffens vej blev diskuteret.

Der var ingen forslag til ændringer i forslag til budget.

Forslaget til budget blev godkendt.

6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer:

Fra bestyrelsen:

Forslag til nye/reviderede vedtægter:

Mads fremlagde de mest væsentlige ændringer.

Følgende blev bemærket i den efterfølgende debat (modsat rettede synspunkter blev også fremsat):

- Forslaget til styring af grundfond giver for meget frihed til at ændre opsparing fra år til år og dermed, at der ikke er penge til de store projekter når de kommer. En mulighed er at kræve 2/3 flertal for at ændre opsparingsplanen. De grundlæggende og vigtige emner skal ikke kunne ændres så nemt.
- Den procentsats af ejendommens samlede værdi der er angivet i de nuværende vedtægter, er et loft for grundfondens størrelse. Der står den skal tilstræbes. Dvs. det er ikke et problem, i forhold til vedtægterne, at grundfondens størrelse p.t. er under den angivne procentsats.
- Problematisk at bestyrelsen kan bestemme hvem der skal leve op til de 25% og hvem der ikke skal jf. forslaget §19. Alle bør leve op til det.

Der blev diskuteret om hvordan grundfonden størrelse og opsparingsrate skal udformes. Mads Gregersen foreslog at der nedsættes et udvalg der udarbejder et forslag til nye vedtægter.

Det blev vedtaget.

De af bestyrelsen fremsatte vedtægtsændringer blev der derfor ikke stemt om.

Udvalget bliver konstitueret senere i samarbejde med bestyrelsen.

Forslaget er trukket

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende medlemmer af bestyrelse var på valg:

- Jakob Kolind
- Karina Isager-Sally
- Anni Thorsted Jensen
- Dirk Schneider

De genopstillede alle.

De blev alle genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

- Mads Gregersen
- Karina Isager-Sally
- Dirk Schneider
- Jakob Kolind
- Anni Thorsted Jensen
- Daniel Preisler Larsen
- Peter Jespersen-Kaae

Valg af suppleanter

Der skulle vælges op til to suppleanter.

Poul Møller genopstillede og blev valgt.

Mikkel Boje stillede op og blev valgt.

Valg af revisor

Thomas Friis-Hasché genopstillede og blev valgt.

Nikolaj (Nr. 7 2. tv) genopstillede og blev valgt.

5: Evt.

Thomas i nr. 3 har talt med kommunen i forhold til parkeringskælderens. De kan ikke godkende den p.t. pga. for dårlige følere. Følerne skal dirigere ind og udgående trafik – og da der kun er plads til et køretøj på rampen ad gangen, er det nødvendigt at disse følere er gode nok. Der vil blive opsat nogle bedre om ca. 3 måneder.

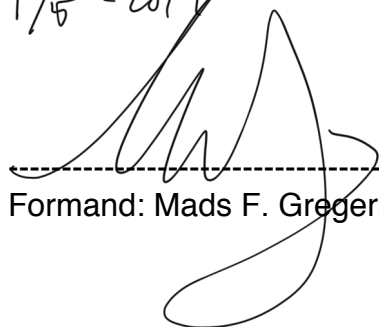
Karina har fået at vide at et af træerne på HSV skal fældes da det er sygt. Der vil blive plantet et nyt.

Der blev gjort opmærksom på at samtaleanlægget i nr.7 ikke virker.

Viseværten er i gang med at udskifte kontakter på bagtrapperne.

Cykler står op af vores rækværk på fortovet. Det er grimt, men der er nok ikke så meget at gøre ved det.

1/5 - 20/9



Formand: Mads F. Gregersen

13.05.2019

Mikkel Boje

Dirigent: Mikkel Boje

EF HSV 3-5-7 Finansoverblik 2018

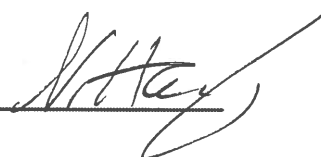
	Budget 2018	Regnskab 2018
Indtægter		
E/F bidrag	984.000	984.000
Kabel TV	99.500	97.020
Diverse indtægter	8.000	6.000
Indtægter i alt	1.091.500	1.087.020
Driftsudgifter		
Vicevært	120.000	105.816
Håndværkere	110.000	103.377
Have & materialer	10.000	19.201
Administration	20.000	23.719
El & vand	95.000	98.126
Varme	280.000	254.738
Ejendomsskat	58.558	58.558
Forsikringer	107.413	111.696
Kabel TV	99.500	91.689
Internet	7.800	7.890
Diverse udgifter	-	166
Driftsudgifter i alt	908.271	874.973
Afskrivninger mm.	-	-
Resultat før projekter	183.229	212.047
Projekter	150.000	9.379
RESULTAT	33.229	202.668
AKTIVER		
Periodeafgrænsningsposter	-	19.290
Likvide beholdninger	836.585	889.821
Tilgodehavende: kontingenter		8.308
Aktiver i alt	836.585	917.418
PASSIVER		
Egenkapital	835.085	883.806
Sikkerhedsstillelse af ejer	1.500	10.500
Langfristet gæld		-
Kortfristet gæld		23.112
Passiver i alt	836.585	917.418

21/3 2019 

Kassierer

21/3-2019 

Revisor 1

21/3-2019 

Revisor 2

Budget 2019

EF HSV 3-5-7 Finansoverblik 2008			
	Budget 2018	Regnskab 2018	Budget 2019
Indtægter			
E/F bidrag	984.000	984.000	984.000
Kabel TV	99.500	97.020	95.000
Diverse indtægter	8.000	6.000	6.000
Indtægter i alt	1.091.500	1.087.020	1.085.000
Driftsudgifter			
Vicevært	120.000	105.816	116.000
Håndværkere	110.000	103.377	110.000
Have & materialer	10.000	19.201	10.000
Administration	20.000	23.719	20.000
El & vand	95.000	98.126	100.000
Varme	280.000	254.738	255.000
Ejendomsskat	58.558	58.558	58.558
Forsikringer	107.413	111.696	112.000
Kabel TV	99.500	91.689	95.000
Internet	7.800	7.890	8.100
Diverse udgifter	-	166	
Driftsudgifter i alt	908.271	874.973	884.658
Afskrivninger mm.	-	-	
Resultat før projekter	183.229	212.047	200.342
Projekter	150.000	9.379	150.000
RESULTAT	33.229	202.668	50.342

Langsigtet vedligeholdelsesplan Henrik Steffens Vej 3, 5, 7

Generalforsamling 28, marts 2019

Indhold

- Følgende er resultat af bestyrelsens foreløbige arbejde med planlægning af den langsigtede vedligehold af ejendommen
- Formålet er at give medlemmerne et overblik over den langsigtede økonomi i ejendommen. "Forudsete ændringer" til E/F-bidrag og "ekstra-indbetalinger" er ikke at betragte som forslag, men skal behandles konkret når behovet nærmer sig.
- Omkostninger og tidspunkter for de enkelte vedligeholdsprojekter, er baseret på bestyrelsens bedste viden, men bør genbesøges i løbet af det kommende år behandles ved næste års generalforsamling

Overblik over projekter i HSV 3, 5, 7

Projekt	Kommentar	Kommentar 2018	Tidspunkt	Totalomkostning
Tag		Skal undersøges i ca. 2025	Efter 2035	5.000.000 kr
Vinduer maling (for/bag)		Gjort i 2018 -> 700.000	2030-2035	800.000 kr
Facade renovering (for/bag)			2030-2035	3.500.000 kr
Opgangsdøre foran			2019-20	40.000 kr
Fundament	Fugtspærring mod HSV		2019-20	100.000 kr
Opgange foran (maling + linoleum)			2020-25	500.000 kr
Fordøre til lejligheder			2020-25	100.000 kr
Kælderdøre			2020-25	50.000 kr
Maling kældre mod HSV	Gæt for maling		2020-25	50.000 kr
Køkkentrapper (maling)			2030-2035	250.000 kr
Faldstammer		Skiftes løbende, en del af driften		350.000 kr
Vandsystem		Ikke planlagt		1.000.000 kr
Varmesystem		Ikke planlagt		?
Forbedringer				
Energiforbedringer		TBD		
Total omkostninger				11.740.000 kr

Foreningens overordnede økonomi frem mod 2040

Økonomi uden ændringer i indbetalinger

	2018	2019-20	2020-25	2025-30	2030-2035	Efter 2035
Årligt driftoverskud (forventet)		50.000 kr	50.000 kr	50.000 kr	50.000 kr	50.000 kr
Årlige omkostninger til projekter		70.000	140.000	-	910.000	1.000.000
Egenkapital (ultimo)	880.000 kr.	840.000 kr.	390.000 kr.	640.000 kr.	-3.660.000 kr.	-8.410.000 kr.

Forudsete ændringer i indbetaling

	2018	2019-20	2020-25	2025-30	2030-2035	Efter 2035
Forudset ændring E/F bidrag ift. 2018 per lejl. per år		- kr	2.000 kr	2.000 kr	4.000 kr	9.000 kr
Forudset ekstraindbetaling per lejlighed, totalt i perioden		- kr	- kr	- kr	100.000 kr	100.000 kr

Økonomi med ændringer i indbetalinger

	2018	2019-20	2020-25	2025-30	2030-2035	Efter 2035
Egenkapital (ultimo) uden ændring i indbetaling	880.000	840.000	390.000	640.000	-3.660.000	-8.410.000
Forventet ændring E/F bidrag ift. 2018 total i periode		- kr	300.000 kr	300.000 kr	600.000 kr	1.350.000 kr
Forventet ekstraindbetaling total		- kr	- kr	- kr	3.000.000 kr	3.000.000 kr
Egenkapital (ultimo) incl. Forventede ændringer i indbetaling		840.000 kr	690.000 kr	1.240.000 kr	540.000 kr	140.000 kr

Forslag til nye vedtægter for E/F Henrik Steffens vej 3, 5, 7

Forslag: Forslag til vedtægter, startende på følgende side erstatter de eksisterende vedtægter, som blev vedtaget af Generalforsamlingen i 2003.

Stillere: Bestyrelsen

Motivation: Forslaget justerer en række forhold i de nuværende vedtægter, så der er hensigtsmæssige i forhold til driften af foreningen anno 2018. Væsentligste punkter oplistes herunder.

Beslutningstagen: jf. vedtægternes §4.4 skal ændring af vedtægterne have tilslutning fra 2/3 af alle medlemmer.

Ændringsforslag kan fremsættes på generalforsamlingen eller sendes til bestyrelsen forud for generalforsamlingen.

Beskrivelse af væsentligste foreslåede ændringer:

<i>Paragraf i vedtægter af 2003</i>	<i>Paragraf i forslag</i>	<i>Beskrivelse</i>
§4.4	§4.4	Præcisering af procedure for behandling af forslag som kræver tilslutning af 2/3 af medlemmerne. Nuværende vedtægter efterlader uklarhed.
§8.2	§8.2	Udsendelse af referat fra generalforsamling kan foretages via vores hjemmeside
§10.1	§10.1	Præcisering af at medlemmerne (ejernes) nærtstående slægtninge alene er valgbare til bestyrelsen såfremt de bor i ejendommen
§10.2	§10.2	Forslag til ændret rotationsprincip i bestyrelsen, som sikrer kontinuitet og samtidigt passer med den faktiske drift i foreningen
§16.1	§13.1-2	Model for etablering af grundfond, som skal kunne afholde udgifter i henhold de forventede større vedligeholdelsesprojekter for ejendommen.
§19.[ny]	§16.3	Muliggør, at bestyrelsen kan kræve sikkerhedsstillelsen fra medlemmer øget i tilfælde af at tinglyste pantebreve langt fra modsvarer det beløb som andre/nye ejere stiller sikkerhed for.

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN HENRIK STEFFENS VEJ 3, 5 og 7 1866 FREDERIKSBERG C

Navn og hjemsted

§1

Foreningens navn er EJERFORENINGEN HENRIK STEFFENS VEJ 3, 5 og 7, 1866 FREDERIKSBERG C. Dens hjemsted er Frederiksberg kommune.

Formål

§2

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender i ejendommen matr. nr. 50 bØ Frederiksberg, beliggende Henrik Steffens Vej 3, 5 og 7, 1866 Frederiksberg C.

Medlemskab

§3.1

Foreningens medlemmer er alle ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

§3.2

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er lyst uden præjuridicerende retsanmærkninger.

Generalforsamling

§4.1

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

§4.2

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

§4.3

Beslutninger ved generalformsalingen træffes ved simpel stemmeflerhed.

§4.4

Til beslutninger om væsentlige forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Ved indkaldelse til en sådan ekstraordinær generalforsamling ændres det i §6.1 angivne varsel til mindst 7 dage.

§5.1

Ordinær generalforsamling afholdes i februar eller marts. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 4) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 5) Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår, herunder fastsættelse af medlemmers periodiske betaling af fællesydelse.
- 6) Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter.
- 9) Valg af revisorer.
- 10) Eventuelt

§5.2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et nærmere angivet emne begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§6.1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 30 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen.

§6.2

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring herom skal indgives til bestyrelsen senest 2 uger før afholdelsen af generalforsamlingen og foreligge i skriftlig form.

§6.3

Senest 7 dage før generalforsamlingen skal dagsordenen indeholdende de stillede forslag udsendes til samtlige medlemmer. Sammen med dagsordenen skal udsendes det reviderede regnskab og budgettet for det kommende regnskabsår.

§7.1

Hver ejerlejlighed har én stemme.

§7.2

Stemmeretten kan udøves af medlemmer, dennes ægtefælle, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt. Fuldmagt kan også gives til bestyrelsen.

§8.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

§8.2

Bestyrelsen har til ansvar at sikre, at der udarbejdes referat efter afholdt generalforsamling. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og lægges ud på foreningens hjemmeside eller gøres tilgængelig for samtlige medlemmer på tilsvarende vis..

§9

Generalforsamlingen træffer bestemmelse om formen for administration af foreningens økonomiske anliggender herunder om administration skal forestås af foreningen selv, af en hertil antaget administrator eller af et pengeinstitut eller lignende. Beslutning herom træffes for 1 år af gangen.

Bestyrelse

§10.1

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare er foreningens medlemmer, disses ægtefæller og medlemmernes nærtstående slægtninge, forudsat at disse bor i ejendommen.

§10.2

For at sikre kontinuitet i bestyrelsesarbejdet vælges bestyrelsesmedlemmerne for 2 år ad gangen. Kontinuiteten sikres ved at maksimalt 2/3 af bestyrelsesmedlemmerne kan udtræde på en enkelt generalforsamling. Dette implementeres ved om nødvendigt at Generalforsamlingen forlænger enkelte bestyrelsesmedlemmers valgperiode med 1 år.

§10.3

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§10.4

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

§10.5

Bestyrelsen tilrettelægger selv sit arbejde

§10.6

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

§10.7

Det påhviler bestyrelsen, at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.

§10.8

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne udgifter og indtægter.

§10.9

Bestyrelsen må ikke optage lån eller iværksætte større arbejder uden generalforsamlingens godkendelse.

§10.10

Bestyrelsen kan om fornødent foreløbigt forhøje kontingentindbetalingen for perioden fra et regnskabsårs udløb til afholdelsen af den ordinære generalforsamling, hvor forhøjelsen skal godkendes. Såfremt forhøjelsen ikke godkendes af generalforsamlingen, modregnes forhøjelsen i næste kontingentindbetaling.

§10.11

Bestyrelsen indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når mindst et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

§10.12

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er tilstede.

§10.13

Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

§10.14

Bestyrelsen har til ansvar at sikre, at der udarbejdes referat efter afholdt bestyrelsesmøde. Referatet godkendes ved næstkommende møde.

§10.15

I tilfælde af, at generalforsamlingen beslutter sig for administration ved en hertil ansat administrator eller pengeinstitut, træffer bestyrelsen de nødvendige aftaler herom, hvorved det forudsættes, at der oprettes skriftlig administrationskontrakt. Kontrakten skal kunne opsiges med maksimum 1 års varsel.

Tegningsret

§11.1

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

§11.2

Prokura kan kun meddeles med generalforsamlingens samtykke.

Administration

§12.1

Ejendommens økonomiske anliggender administreres efter generalforsamlingens beslutning i overensstemmelse med §§ 9 og 10.15.

§12.2

Bestyrelsen – eller såfremt der er valgt administrator – administrator og bestyrelsen, udarbejder forud for hver ordinær generalforsamling regnskab for administrationen i det forløbne år, samt driftsbudget for det kommende år. Under hensyn til det udarbejdede budget fastsætter generalforsamlingen det beløb, det påhviler medlemmerne at indbetale til dækning af løbende fællesudgifter samt til grundfonden. Generalforsamlingen træffer ligeledes beslutning om opkrævningsterminerne.

§12.3

Såfremt de løbende udgifter ikke kan bestrides af det fastsatte kontingent, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling, der fastsætter fornødent ekstrakontingent.

Grundfond

§13.1

Til bestridelse af ejendommens fælles udgifter, særligt med henblik på større vedligeholdelses -eller fornyelsesarbejder, oprettes en grundfond. Målsætning for størrelsen af grundfonden og herigennem indbetalinger til grundfonden, fastsættes af generalforsamlingen på baggrund af en plan over forudsete arbejder, som udarbejdes og fremlægges af bestyrelsen. Planen over forudsete arbejder skal opdateres mindst hvert 5. år.

§13.2

Generalforsamlingen afgør hvorvidt grundfonden skal kunne afholde alle omkostninger til fremtidige arbejder, eller om sådanne arbejder i fremtiden kan finansieres delvist gennem ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne, som konkret skal godkendes af Generalforsamlingen.

Revision

§14.1

Foreningens regnskab revideres af mindst 2 revisorer der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer, skal en af revisorerne være statsautoriseret.

§14.2

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

§14.3 I forbindelse med revisionen 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 sit hverv. Revisor er berettiget til at foretage eftersyn hos bestyrelse og eventuel administrator til konstatering af, at foreningens midler holdes betryggende adskilt.

§14.4

Der føres en revisionsprotokol. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges den på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§14.5

I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt forretningsgangen er betryggende.

Årsregnskab

§15

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Sikkerhedsstillelse

§16.1

Til sikkerhed for krav, som foreningen måtte have eller få mod det enkelte medlem, herunder udgifter ved misligholdelse, udsteder hver ejer på foreningens forlangende til foreningen et pantebrev med pant i lejligheden.

§16.2 Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes ved ejerskifte til 5 gange det på generalforsamlingen fastsatte kvartalsvise ejerforeningsbidrag inklusive varmebidrag og grundfondsbidrag. Størrelsen af ejerpantebrevet kan desuden reguleres af generalforsamlingen uafhængigt af ejerskifte.

§16.3 Måtte sikkerhedsstillelsen fra et eller flere medlemmer afvige med mere end 25% i negativ retning fra det efter §16.2 fastsatte beløb kan bestyrelsen pålægge det enkelte medlem at deponere en sum hos foreningen svarende til forskellen mellem sikkerhedsstillelsen og det efter §16.2 fastsatte beløb.

§16.4

Ejerpantebrevet respekterer uden særlig påtegning til enhver tid lån indtil den samlede tinglyste prioritering svarer til den seneste ejendomsvurdering.

Vedligeholdelse

§17.1

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltes af foreningen for dennes regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler det enkelte medlem. Det bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, som den indvendige side af yderdøre og vinduer, hvor der ved indvendig side forstås alt hvad der kan ses indefra når døre og vinduer er lukket, samt vedligeholdelse og fornyelse af alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med termostater, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge. Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder, ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Dog bemærkes, at reparation og vedligeholdelse af faldstammer samt dørtelefonanlæg i de enkelte lejligheder foranstaltes af foreningen.

§17.2

Nedtagning og retablering af individuelle tildækninger af fælles installationer og lignende efter eventuel reparation eller fornyelse er foreningen uvedkommende.

§17.3 Såfremt der inden for de enkelte lejligheder ændres ved linjeføringen af fælles installationer, udreder foreningen kun udgifter til reparation og vedligeholdelse i det omfang, det svarer til den oprindelige linjeføring.

Husorden

§18.1

Medlemmet og de personer, der opholder sig i lejligheden, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakter fastsatte regler om husorden.

§18.2

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk uden bestyrelsens samtykke.

§18.3

Opsætning af skilte eller reklamer kræver bestyrelsens godkendelse

§18.4

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Udlejning må ikke ske til erhverv eller klublejlighed og skal altid følge gældende regler.

§18.5

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden tilladelse fra Generalforsamlingen.

§18.6

Såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine pligter over for foreningen eller et af dens medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner i overensstemmelse med lejelovens almindelige regler, herunder pålægge vedkommende at fraflytte lejligheden.

Fællesarealer

§19

Fælles udvendige og indvendige arealer kan tildeles helt eller delvist til den enkelte lejlighed efter generalforsamlingsbeslutning i henhold til § 4.4.

Tinglysning

§20.1

Vedtægterne tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 50 bØ Frederiksberg

§20.2

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

Vedtagelse

§21 Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2019.