

Samtlige ejerlejligheder under  
Matr. nr. 40 z Frederiksberg

Anmelder:  
Ole Gangsted-Rasmussen  
højesteretssagfører  
Stormgade 20, Kbhvn V

Tillæg til Boligministeriets normalvedtægt for ejerforeningen vedrørende ejerlejlighedsejendommen matr. nr. 40 z Frederiksberg, beliggende Ewaldsensvej 8-12 og Frøbels Alle 1-7.

-----

Normalvedtægten gælder i det omfang, den ikke er fraveget ved nedenstående bestemmelser.

## § 1.

### Navn, medlemskab, værneting m.v.

- stk. 1: Foreningens navn er ”Foreningen af lejlighedsejere under matr. 40 z Frederiksberg”.
- stk. 2: Foreningen har hjemsted i Frederiksberg kommune.
- stk. 3: Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.
- stk. 4: Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed (i det følgende E.L.) skal stedse være sammenhørende.
- stk. 5: Foreningens ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtigelser. Frederiksberg birkeret skal være værneting for alle tvistligheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejlighedsejerne.
- stk. 6: Regnskabsåret er kalenderåret. Generalforsamlingen skal afholdes senest i april måned. <sup>\*1</sup>
- stk. 7: Foreningen skal være medlem af Grundejernes Landsforbund eller af en grundejerforening tilsluttet landsforbundet.

## § 2.

### Administration og á conto-betalinger.

- stk. 1: På den årlige generalforsamling vælges en administrator til at varetage den samlede ejendoms drift – altså også lejligheder, som ikke er solgt som E.L. – i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser, jfr. de midlertidige bestemmelser i afsnit 11.
- stk. 2: Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.
- stk. 3: Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter advokattaksterne på basis af en lejeværdi, der svarer til lejeværdien for de udlejede lejligheder. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen.

- stk. 4: Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat á conto beløb til afholdelse af fælles udgifter og eventuelt á conto varmebidrag, jfr. pkt. 4. Det nævnte beløb indbetales kvartalsvis eller månedsvis efter generalforsamlingens bestemmelse.
- stk. 5: Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer.

### § 3.

#### Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

- stk. 1a: Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve.
- stk. 2a: Såfremt en E.L. skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.
- stk. 3a: Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin E.L., når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- stk. 4a: Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, forsåvidt dette er påkrævet.
- stk. 5a: Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver.
- stk. 1b: Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne.
- stk. 2b: Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner m.v.
- stk. 3b: Hvis en E.L. groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.
- stk. 4b: Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende E.L. i stand for lejlighedsejeren regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

### § 4.

#### Varme- og varmtvandsanlæg – forsåvidt sådant forefindes i ejendommen.

- stk. 1: Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Alle reparationer påføres varme-regnskabet, også reparationer, der har fornyelseskarakter, med mindre disse henføres under den almindelige udvendige vedligeholdelse. Hver lejlighedsejer indbetaler á conto et af besty-

relsen fastsat beløb til bestridelse af udgifterne, jfr. o. f. Der kan over hvert års regnskab opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb til et amortisationsfond, der administreres særskilt.

stk. 2: De ovennævnte udgifter fordeles ikke efter fordelingstal, men efter almindelige principper i udlejningsejendomme.

## § 5.

### En E.L.'s omfang og benyttelse.

stk. 1: En E.L. omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, altanareal, lofts- og pulterrum eller eksklusiv benyttelse af det til den pågældende E.L. hørende lofts- og pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det dermed fulgte kort over den pågældende E.L., samt en andel af fællesrettigheder.

stk. 2: Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin E.L., ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

stk. 3: 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.

stk. 4: I tilfælde af udlejning af en E.L. 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 lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. <sup>\*7</sup>

stk. 5: Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som E.L. Tilladelsen kan til enhver tid trækkes tilbage med rimeligt varsel.

stk. 6: Udstykning af en E.L. i flere E.L. kan ikke finde sted, uden at dette – og de nye fordelingstal – er godkendt på en generalforsamling.

stk. 7: Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L., 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 forsåvidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

stk. 8: Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

stk. 9: Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

- stk. 10: Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installation i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.
- stk. 11: Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af eventuelle udvidelsesomkostninger, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd udmeldt af Grundejernes Landsforbund, som skal have særligt kendskab til E.L. instituttet. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen.
- stk. 12: Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

## § 6.

### Fælles installationer, moderniseringer m.v.

- stk. 1: Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, forsåvidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.
- stk. 2: 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. <sup>\*9</sup>
- stk. 3: Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.
- stk. 4: Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt af en efter reglerne i afsnit 5 nedsat voldgiftsret.

## § 7.

### Husorden m.v. Misligholdelse.

- stk. 1: Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.
- stk. 2: For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden. <sup>\*2</sup>

- stk. 3 Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,- hos en ejer eller bebor, der i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, dersom fjernelse af effekterne kræver en handling, som påfører foreningen en unødvendig ekstra udgift. <sup>\*8</sup>
- stk. 4 Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.
- stk. 5: I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- stk. 6: Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

## § 8. <sup>\*3</sup>

### Grundfond.

- stk. 1: Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.
- stk. 2: Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.
- stk. 3: Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente.
- stk. 4: Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed.

## § 9. <sup>\*4</sup>

### Pant.

- stk. 1: Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er det ifølge nærværende vedtægter bestemt, at ved ethvert fremtidigt salg af ejerlejligheder er køber forpligtet til med bedst mulig prioritet at lade skøde lyse tillige som pantstiftende for foreningen for et beløb af kr. 28.000,-, skriver kroner totiotetusinde 00/100. Nævnte sikkerhedsstillelse reguleres løbende i takt med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset for november 1992 (284,6) danner basis for reguleringen.
- stk. 2: Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer iøvrigt alene den pantegæld, der er tinglyst på ejerlejligheden ved det pågældende skødes tinglysning.

- stk. 3: Såfremt der ved tinglysning af skødet i forbindelse med en tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en pantstiftet sikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende, således at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for november 1992 ikke samlet overstiger opr. kr. 28.000,-.
- stk. 4: Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,-.
- stk. 5: De skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til nationalbankens til enhver tid værende diskonto med tillæg af 6 %.

**§ 10. <sup>\*5</sup>**  
(Se tillæg)

**§ 11.**

Ændring af fordelingstal.

- stk. 1: På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres ved en voldgiftsret, der nedsættes i overensstemmelse med reglerne i afsnit 5, forsåvidt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt.
- stk. 2: Foreningen på vegne de ikke klagende lejlighedsejere er part i sagen.
- stk. 3: Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil – såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingstal – være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklaration og supplement til anmeldelsen om ejendommens omdannelse til ejerlejlighedsejendom.
- Stk. 4: Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får hel eller delvis medhold, udreder han dog samtlige omkostninger.

**§ 12. <sup>\*10</sup>**

Vedtægtsændringer.

- stk. 1: Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet.

### § 13.

#### Midlertidige bestemmelser.

- stk. 1: Usolgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemål lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.
- stk. 2: Den oprindelige ejer eller hans successorer oppebærer lejen fra disse lejere og er med hensyn til disse lejemål berettiget og forpligtet efter fordelingstal, jfr. dog nedenfor om stemmeret. Han har dog ingen pligt til at betale indskud til grundfond eller á conto bidrag.
- stk. 3: Så længe den oprindelige ejer eller hans successorer er ejer af mere end halvdelen af ejerlejlighederne i ejendommen gælder følgende:
- stk. 4: Den oprindelige ejer eller en af ham udpeget advokat skal være administrator af ejendommen.
- stk. 5: Den oprindelige ejer har kun og højst samme stemmeret, som andre lejlighedsejere tilsammen, således at der stedse er paritet mellem på den ene side den oprindelige ejer og på den anden side de øvrige lejlighedsejere, og disse stemmer tilsammen anses for samtlige stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal.
- stk. 6: Bestyrelsen består af den oprindelige ejer eller en af ham udpeget advokat (som kan være administrator) og de 2 første lejlighedsejere med førstnævnte som formand. Den oprindelige ejer skal have samme stemmeret i bestyrelsen, som de øvrige medlemmer tilsammen.
- stk. 7: Den midlertidige bestyrelse kan forpligtige foreningen i forening.

### § 14.

- stk. 1: Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på samtlige E.L. under matr. nr. 40 z Frederiksberg som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening samt reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.
- stk. 2: Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.
- stk. 3: Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

### § 15. <sup>\*6</sup>

- Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Det kan på en generalforsamling vedtages, at bestyrelsen kun skal bestå af 3 medlemmer. Valgbar som formand, er kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller/samleverer. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer samt medlemmers myndige børn, der bor i ejendommen og har medlemmets bemyndigelse hertil. Medlemmers børn må ikke udgøre mere end 50 % af bestyrelsen.
- Stk. 2: Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert 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, 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 næstformand af sin midte.
- Stk. 5: Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

København, den 27. september 1971.

Indført under nr. 6154 i dagbogen for retskreds nr. 2,  
Frederiksberg birkerets 3. afdeling, den 30. september 1971  
Lyst. Tingbog: Bind 2H blad 266

Bemærkninger til diverse ændringer af vedtægterne m.m.:

- <sup>1</sup> - § 1, stk. 6 blev ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2011. Følgende ordlyd blev fjernet fra paragraffens 3. punktum: ”Det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningens bestyrelse kun skal bestå af 3 medlemmer.”. Se nedenfor under note <sup>6</sup>.
- <sup>2</sup> - § 7, stk. 2 blev ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2011. Den gamle ordlyd: ”For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne”. udgik og blev erstattet af ordlyden: ”For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden.”.
- <sup>3</sup> - § 8 – Grundfonden: paragraffen blev ophævet på generalforsamlingen den 23. april 1985. Generalforsamlingen vedtog den 5. juni 2005 at genindføre Grundfonden, men man undlod at definere en bestemt plads i vedtægterne. Den 14. juni 2011 vedtog generalforsamlingen en ændring af Grundfonden, men igen uden at placere den specifikt i vedtægterne. Den 11. juni 2013 vedtog den ekstraordinære generalforsamling, at bestemmelsen om Grundfonden igen placeres i vedtægterne som § 8.
- <sup>4</sup> - § 9 – Pant: Ifølge endelig vedtagelse på den ordinære generalforsamling den 8. marts 1993 - pkt. 4 - har ejerforeningen besluttet at vedtægtstillæggets nævnte § 9 vedrørende pant, tinglyst den 27/9 1991, begæres aflyst og erstattet af en ny § 9. Tinglyst den 14. maj 1993.
- <sup>5</sup> - Ifølge endelig vedtagelse på den ordinære generalforsamling den 23/4 1985 - pkt. 10 - har ejerforeningen besluttet at ophæve den i vedtægternes § 10 omhandlede bestemmelse om viceværtlejligheden, idet den pågældende lejlighed aldrig har været funktionærlejlighed.
- <sup>6</sup> - Blev endelig vedtaget som ny § 15 på den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010.
- <sup>7</sup> - § 5, stk. 4, 2. pkt. blev ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 11. juni 2013, idet hele ordlyden: ” Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort panthaver.” udgik.



- § 5, stk. 5, der har følgende ordlyd: "Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen." udgik.

Som følge af ovenstående blev vedtægternes § 5, stk. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 ændret til henholdsvis stk. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12.

<sup>8</sup> - Bestemmelsen er ny som stk. 3, og blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 11. juni 2013 på bestyrelsens forslag og som følge af beboernes vedvarende hensættelse af private ejendele af enhver slags på fællesområderne i strid med både husordenen og bestemmelserne i brandsikringsbekendtgørelsen, hvorved foreningen i nogle tilfælde kan påføres en unødvendig udgift. Bestyrelsen begrundede forslaget med, at man ønskede at kunne overføre den unødvendige udgift til den skyldige beboer, dersom denne med 100 % sikkerhed kan udfindes.

Med vedtagelsen ændres vedtægternes § 7, stk. 3, 4 og 5 til henholdsvis stk. 4, 5 og 6.

<sup>9</sup> - § 6, stk. 2, blev ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2015 på bestyrelsens forslag som følge af bestemmelsens krav om 85 %'s flertal for større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer. Forslaget blev vedtaget med enstemmighed af 64 ejere (57 fuldmagter og 7 fremmødte).

- Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægter § 6, stk. 2, der havde følgende ordlyd: "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 med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal." ændres således, at teksten "*med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal*" udgår.

<sup>10</sup> - § 12, stk. 1, blev som en konsekvens af ændringen af § 6, stk. 2, også ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2015 på bestyrelsens forslag som følge af bestemmelsens krav om 85 %'s flertal for større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer. Forslaget blev vedtaget med enstemmighed af 64 ejere (57 fuldmagter og 7 fremmødte).

- Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægter § 12, stk. 1, der har følgende ordlyd: "Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingstal stemmer herfor" ændres således, at teksten: "*kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingstal stemmer herfor*" udgår og erstattes af teksten: "kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet".

Afskrift af foreningens vedtægter og tillæg. De originale vedtægter og tillæg, samt relevante generalforsamlingsdokumenter er tilsat nedenfor som kopi.

Afskriften er foretaget af formand Peter Levring Madsen.

Korrektur er foretaget den 20. februar 2014 af bestyrelsesmedlem Jette Veile Christensen og formand Peter Levring Madsen.

Der er læst korrektur med hensyn til noterne 9 og 10 af Jette Veile Christensen den 21. februar 2015.

Matr.nr. 40 z Frederiksberg

Anmelder:

Niels Gangsted-Rasmussen  
advokat, lic.jur.  
Gl.Torv 6, 1457 Kbh. K

Tillæg til vedtægtstillæg  
for  
Foreningen af lejlighedsejere under  
matr.nr. 40 z Frederiksberg

-----

Ifølge vedtagelse på den ordinære generalforsamling den 23/4 1985 - pkt. 9 - har ejerforeningen besluttet at ophæve den i vedtægternes § 8 omhandlede grundfond.

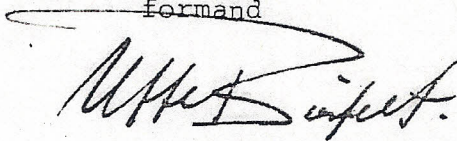
Endvidere besluttede man - jfr. pkt. 10 - at ophæve vedtægternes § 10 om viceværtlejligheden, idet den pågældende lejlighed aldrig har været funktionærlejlighed.

§ 8 og § 10 i vedtægtstillæg, tinglyst den 27/9 1971, begæres således afløst.

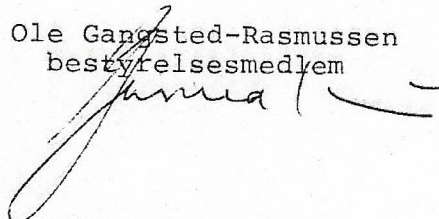
København, den 2. september 1985.

Foreningen af lejlighedsejere under  
matr.nr. 40 z Frederiksberg:

Uffe Bierfelt  
formand

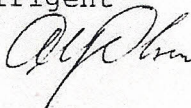


Ole Gangsted-Rasmussen  
bestyrelsesmedlem



Undertegnede dirigent på generalforsamlingen bekræfter herved, at mere end 2/3 såvel efter antal som efter fordelingstal var fremmødt på generalforsamlingen:

Alf Olsen  
dirigent



Ansøder:  
Niels Gørdsted-Kjær  
Advokat, 110. Torv,  
Ct. Torv 6, 1457 København K

Modtagelsestidspunkt: 10.05.2015

10.05.2015

10.05.2015

10.05.2015

Udkøbt af forholdsvis forment.  
Anm.: På g.d. hviler sig d' og gældsald.

  
Kirsten Jeppesen  
o.ass.

Udvalgte medlemmer  
10.05.2015

10.05.2015

Udvalgte medlemmer  
10.05.2015

10.05.2015

Matr.nr. 40-z Frederiksberg

ANMELDER:

Advokat Uffe Bierfelt

H.C. Andersens Boulevard 51

1553 København V.



**TILLÆG TIL VEDTÆGTSTILLÆG**

for

**Foreningen af ejerlejlighedsejere  
under matr.nr. 40-z Frederiksberg**

Ifølge vedtagelse på den ordinære generalforsamling den 8. marts 1993 - pkt. 4 - har ejerforeningen besluttet at vedtægtstillæggets nævnte § 9 vedrørende pant, tinglyst den 27/9 1991 begæres afløst og erstattet af følgende ny § 9:

"Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er det ifølge nærværende vedtægter bestemt, at ved ethvert fremtidigt salg af ejerlejligheder er køber forpligtet til med bedst mulig prioritet at lade skøde lyse tillige som pantstiftende for foreningen for et beløb af kr. 28.000,-, skriver kroner totiottetusinde 00/100. Nævnte sikkerhedsstillelse reguleres løbende i takt med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset for november 1992 (284,6) danner basis for reguleringen.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer iøvrigt alene den pantegæld, der er tinglyst på ejerlejligheden ved det pågældende skødes tinglysning.

Såfremt der ved tinglysning af skødet i forbindelse med en tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en

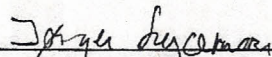
pantstiftet sikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende, således at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for november 1992 ikke samlet overstiger opr. kr. 28.000,-.

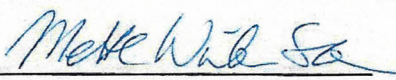
Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,-.

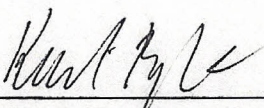
De skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til nationalbankens til enhver tid værende diskonto med tillæg af 6%."

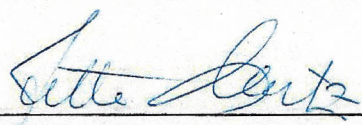
København, den 24 / 4 1993

Foreningen af ejerlejlighedsejer  
under matr.nr. 40-z Frederiksberg

  
Jørgen Lysemose

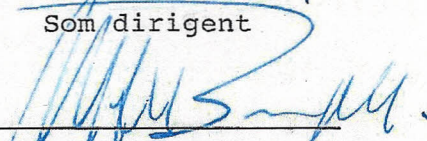
  
Mette Winther Sørensen

  
Kurt Brylov

  
Jette Mentz

Undertegnede dirigent på generalforsamlingen bekræfter herved, at mere end 2/3 såvel efter antal som efter fordelingstal var fremmødt på generalforsamlingen, og vedtog nærværende vedtægtsændring under iagttagelse af reglerne om vedtægtsændring.

København, den 17 / 4 1993

Som dirigent  
  
Uffe Bierfelt

Matrikelnr: 40 Z  
Frederiksberg  
Retten på Frederiksberg  
Indført den 14/5-1993  
Lyst under nr. 6202

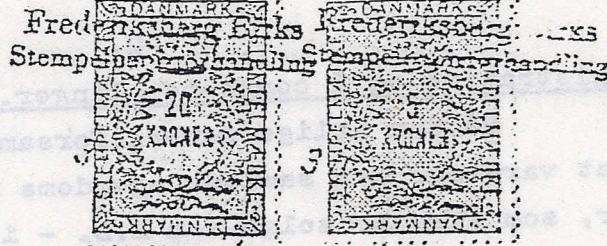
*Armen. På ejd. hviler sero. og pantegæld.*

*Agnes Stobberup*  
Agnes Stobberup  
overass.

Samtlige ejerlejligheder under  
matr. nr. 40 z Frederiksberg.

Anmelder:  
Ole Gangsted-Rasmussen  
højesteretssagfører  
Stormgade 20, København V.

6154



Tillæg til Boligministeriets normalvedtagt for  
ejerforeningen vedrørende ejerlejlighedsejendommen  
matr. nr. 40 z Frederiksberg,  
beliggende Ewaldsensvej 8-12 og Frøbels Alle 1-7.

---

Normalvedtagten gælder i det omfang, den ikke er  
fraveget ved nedenstående bestemmelser.

1.

Navn, medlemskab, værneting m.v.

Foreningens navn er "Foreningen af lejlighedsejere under  
matr. nr. 40 z Frederiksberg".

Foreningen har hjemsted i Frederiksberg kommune.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interes-  
ser som lejlighedsejere.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af fore-  
ningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den  
pågældende ejerlejlighed (i det følgende E.L.) skal stedse være  
sammenhørende.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for  
alle fælles rettigheder og forpligtelser. Frederiksberg birkeret  
skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanlig-  
gender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og lejligh-  
hedsejerne.

Regnskabsåret er kalenderåret. Generalforsamling skal  
afholdes senest i april måned. Det kan på en generalforsamling  
vedtages, at foreningens bestyrelse kun skal bestå af 3 medlemmer.

Foreningen skal være medlem af Grundejernes Landsforbund  
eller af en grundejerforening tilsluttet landsforbundet.

### Administration og á conto-betalinger.

På den årlige generalforsamling vælges en administrator til at varetage den samlede ejendoms drift - altså også lejligheder, som ikke er solgt som E.L. - i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser, jfr. de midlertidige bestemmelser i afsnit II.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle udgifter til administrationen af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fællesarealer og installationer.

Administrators almindelige honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter advokattaksterne på basis af en lejeværdi, der svarer til lejeværdien for de udlejede lejligheder. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget fastsat á conto beløb til afholdelse af fælles udgifter og eventuelt á conto varmebidrag, jfr. pkt. 4. Det nævnte beløb indbetales kvartalsvis eller månedsvis efter generalforsamlingens bestemmelse.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Det enhver lejlighedsejer eventuelt påhvillende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hver lejlighedsejer.

### Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

a) Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg isøvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve.

Såfremt en E.L. skal istandsættes som følge af vand-skade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har



noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin E.L., når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Forsåvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, forsåvidt dette er påkrævet.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver.

b) Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner m.v.

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

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende E.L. i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

#### 4.

Varme- og varmtvandsanlæg - forsåvidt sådant forefindes i ejendommen.

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Alle reparationer påføres varmeregnskabet, også reparationer, der har fornyelses karakter, med mindre disse henføres under den almindelige udvendige vedligeholdelse. Hver lejlighedsejer indbetaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til bestridelse af udgifterne, jfr. o.f. Der kan over hvert års regnskab opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb til et amortisationsfond, der administreres særskilt.

De ovennævnte udgifter fordeles ikke efter fordelings- tal, men efter almindelige principper i udlejningsejendomme.

### En E.L.'s omfang og benyttelse.

En E.L. omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, altanareal, lofts- og pulterrum eller eksklusiv benyttelse af det til den pågældende E.L. hørende lofts- og pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det dermed fulgte kort over den pågældende E.L., samt en andel af fællesrettigheder.

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

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.

I tilfælde af udlejning af en E.L. 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 lejeloven og den pågældende 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 i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort pant-haver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenavnets godkendelse af bestemmelsen.

Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse kun finde sted i det omfang, dette lovligt fandt sted ved lejlighedens første erhvervelse som E.L. Tilladelsen kan til enhver tid trækkes tilbage med rimeligt varsel.

Udstykning af en E.L. i flere E.L. kan ikke finde sted, uden at dette - og de nye fordelingstal - er godkendt på en generalforsamling.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L., herunder flytte eller fjerne ikke bærende skållorum, 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 forsåvidt hans vægning 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 administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installation i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af eventuelle udvidelsesomkostninger, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmand udmeldt af Grundejernens Landsforbund, som skal have særligt kendskab til E.L. instituttet.

Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten indenfor de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen.

Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

## 6.

Fælles installationer, moderniseringer m.v.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, forsåvidt 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 med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.

Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt af en efter reglerne i afsnit 5 nedsat voldgiftsret.

## 7.

Husorden m.v. Misligholdelse.

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

For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller behoerne.

Parkering på fælles arealer er ikke tilladt uden efter aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved unkladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for nedejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til.

Grundfond m.v.

Enhver lejlighedsejer indbetaler - eventuelt i rater - ved første køb af en E.L. et indskud til foreningens grundfond.

Indskuddet udgør kr. 1.000,- med forholdsmæssigt tillæg eller fradrag i forhold til de beløb, hvortil de øvrige tilsvarende lejlighedsejeres andel i grundfonden pr. nærmest forudgående 1. januar er opgjort og med tillæg af renter af det samlede beløb for tiden fra 1. januar indtil overtagelsesdagen.

Der vil hvert år pr. 1. januar blive foretaget en opgørelse af lejlighedsejeres andel, og regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling.

Bestyrelsen er berettiget til i fællesinteresseanliggender at anvende grundfondens midler f. eks. ved fornyelse af anlæg, uforudsete handlinger m.v. I så tilfælde reduceres lejlighedsejeres andel i grundfonden med et efter fordelingstal beregnet beløb, der vil være at indbetale eventuelt i rater efter generalforsamlingens nærmere bestemmelser.

Grundfondens midler anbringes af administrator i børsnoterede obligationer.

Renterne tillægges forholdsmæssigt den enkelte lejlighedsejers andel som inflationssikring. Dog kan det ved generalforsamlingsbeslutning bestemmes, at renterne skal udbetales, - respektive fratrækkes ved fordeling af fællesudgifterne.

Indskuddene kan efter generalforsamlingsbeslutning kræves reguleret opad med 1 måneds varsel.

Enhver lejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin E.L., men kan ikke på anden måde disponere over den.

Pant.

Ved udstedelse af skøde på en E.L. skal køberen ved at lade skødet lyse tillige som pantstiftende give foreningen pantet i sin E.L. og dertil hørende andel af fælles rettigheder for et beløb på kr. 5.000,- til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende E.L.

Panteretten respekterer til enhver tid lån til kredit- og/eller hypotekforening, reallånefond samt lån til sparekasser og banker med løbetid mindst 8 år, eventuelt til forhøjet rente, og deklARATIONER til det offentlige, der kræves tinglyst som betingelse for bygningsforandringer og tilbygninger, ligesom pantet respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og be- hæftelser.

Endvidere respekterer panteretten det eller de i hen- hold til første skøde på den pågældende E.L. til sælgeren ud- stedte pantebrev samt med bestyrelsens samtykke lån, der optages til erhvervelse af en E.L.

## 10.

Vicevært m.v.

For tiden er lejligheden Ewaldsensvej 8, 1.sal til venstre, funktionærbolig.

Når halvdelen af lejlighederne er solgt, kan såvel ejeren af de resterende lejligheder som ejerne af de købte lejligheder kræve, at foreningen overtager viceværtlejligheden til en pris, der svarer til, hvad der kan opnås til anden side som ledig lej- lighed, dog mod udstedelse af pantebrev for hele købesummen á 8 % p.a., amortisabelt over 12 år. I så fald nedsættes det samlede fordelingstal med denne E.L.'s fordelingstal, og samtlige udgif- ter, der er forbundet med en sådan lejlighed, afholdes da som fællesudgift.

## 11.

Ændring af fordelingsstal.

På begæring af en lejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingsstal ændres ved en voldgiftsret, der ned sættes i overensstemmelse med reglerne i afsnit 5, for så vidt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt.

Foreningen på vegne de ikke klagende lejlighedsejere er part i sagen.

Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil - såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingsstal - være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklARATION og supplement til anmeldelsen om ejendommens omvandling til ejerlejlighedsejendom.

Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får hel eller delvis medhold, udreder han dog særlige omkostninger.

## 12.

Vedtægtsændringer.

Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægts tillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægts tillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingsstal stemmer herfor.



Midlertidige bestemmelser.

Udsolgte lejligheder vil indtil videre forblive udlejede til de nuværende lejere, med hensyn til hvilke lejemål lejelovens almindelige bestemmelser er gældende.

Den oprindelige ejer eller hans successorer oppebærer lejen fra disse lejere og er med hensyn til disse lejemål berettiget og forpligtet efter fordelingstal, jfr. dog nedenfor om stemmeret. Han har dog ingen pligt til at betale indskud til grundfond eller á conto bidrag.

Så længe den oprindelige ejer eller hans successorer er ejer af mere end halvdelen af ejerlejlighederne i ejendommen gælder følgende:

Den oprindelige ejer eller en af ham udpeget advokat skal være administrator af ejendommen.

Den oprindelige ejer har kun og højst samme stemmeret, som andre lejlighedsejere tilsammen, således at der stedsse er paritet mellem på den ene side den oprindelige ejer og på den anden side de øvrige lejlighedsejere, og disse stemmer tilsammen anses for samtlige stemmeberettigede både efter antal og fordelings-tal.

Bestyrelsen består af den oprindelige ejer eller en af ham udpeget advokat (som kan være administrator) og de 2 første lejlighedsejere med førstnavnte som formand. Den oprindelige ejer skal have samme stemmeret i bestyrelsen, som de øvrige medlemmer tilsammen.

Den midlertidige bestyrelse kan forpligte foreningen i forening.

14.

Nærværende dokument begæres lyst som servitut på samtlige E.L. under matr. nr. 40 z Frederiksberg som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening samt reallånefond med statutmassige forpligtelser og til forhøjet rente.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

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

København, den 27. september 1971.

Indført under nr. 6154 i dagbogen for retskreds nr. 2,  
Frederiksborg Lirkerets 3. afdeling, den 30 SEP. 1971  
Lyst. Tingbog: Bind 24 blad 266

C. OVE CHRISTENSEN

## **Referat - ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12**

År 2011 tirsdag den 14. juni kl. 17.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/ Ewaldsensvej 8-12 i kælderen under Frøbels Alle.

Mødt var 11 ejere, heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad. dagsordenens pkt. 1 - Valg af dirigent og referent.**

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen. Lisbeth Bayer blev foreslået og valgt som dirigent og referent. Hun konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt i henhold til vedtægterne og anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad. dagsordenens pkt. 2 – grundfond**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes bestemmelse om grundfond ændres fra:

#### ”Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med kr. 40.000,00 efter fordelingstal, reguleret med nettoprisindeks pr. 1. januar 2005 at regne indtil fondens størrelse udgør et beløb på kr. 1.000.000,00, ligeledes reguleret med nettoprisindekset pr. 1. januar 2005.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.

**til:**

#### ”Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2011.

En ejer fandt, at der skulle være et loft for, hvor meget opkrævningen kunne udgøre.

Ved afstemning blev forslaget vedtaget med 9 stemmer for, 1 stemme imod og 1 blank stemme, og vedtægten er således gældende fremover.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 3 – vedtægternes § 1 stk. 6**

Bestyrelsen havde foreslået, at der i vedtægternes § 1 stk. 6 fjernes følgende sætning:

”Det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningens bestyrelse kun skal bestå af 3 medlemmer.”

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og er således gældende fremover.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 4 – vedtægternes § 7 stk. 2**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7, stk. 2 ændret fra:

”For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.”

til

”For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden.”

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og er således gældende fremover.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 4 – Husorden**

Bestyrelsen havde foreslået, at den husorden, der blev godkendt på den ordinære generalforsamling den 28. april 2011, blev godkendt igen.

Husordenen blev enstemmigt godkendt og er gældende fremover.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:



Peter Levring Madsen

Som dirigent:



Lisbeth Bayer



## **Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12.**

Søndag d. 5. juni 2005 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i ejendommens gård. Mødt var 16 ejere, heraf 1 ved fuldmagt.

### **Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent.**

Elin Rasmussen blev valgt som dirigent. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var indvarslet ifølge foreningens vedtægter, og generalforsamlingen blev anset for lovlig og beslutningsdygtig.

### **Ad dagsordenens pkt. 2 – 2. behandling af bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer, som blev 1. behandlet på den ordinære generalforsamling og som lyder således:**

” Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne tilføjes følgende bestemmelse:

#### **”Grundfond**

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med kr. 40.000,00 efter fordelingstal, reguleret med nettoprisindeks pr. 1. januar 2005 at regne indtil fondens størrelse udgør et beløb på kr. 1.000.000,00, ligeledes reguleret med nettoprisindekset pr. 1. januar 2005.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.

Dirigenten redegjorde for afstemningsreglerne i normalvedtægtens § 1, som gælder i forbindelse med vedtægtsændringer. Da mere end 2/3 af de fremmødte på den ordinære generalforsamling stemte for forslaget; men mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var til stede; blev forslaget kun foreløbigt vedtaget. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages, hvis mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for.

På forespørgsel blev oplyst, at grundfonden oprettes med fremadvirkende kraft.

Forslaget blev sat til afstemning. Alle de fremmødte ejere (16 stk.) stemte for forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget.

Efter generalforsamlingen fortsatte de fremmødte med den på den ordinære generalforsamling vedtagne arbejdsdag.

Som dirigent og formand:

  
Elin Rasmussen

## **Referat - ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12**

År 2011 tirsdag den 14. juni kl. 17.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/ Ewaldsensvej 8-12 i kælderen under Frøbels Alle.

Mødt var 11 ejere, heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad. dagsordenens pkt. 1 - Valg af dirigent og referent.**

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen. Lisbeth Bayer blev foreslået og valgt som dirigent og referent. Hun konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt i henhold til vedtægterne og anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad. dagsordenens pkt. 2 – grundfond**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes bestemmelse om grundfond ændres fra:

#### ”Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med kr. 40.000,00 efter fordelingstal, reguleret med nettoprisindeks pr. 1. januar 2005 at regne indtil fondens størrelse udgør et beløb på kr. 1.000.000,00, ligeledes reguleret med nettoprisindekset pr. 1. januar 2005.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.

**til:**

#### ”Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.



Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2011.

En ejer fandt, at der skulle være et loft for, hvor meget opkrævningen kunne udgøre.

Ved afstemning blev forslaget vedtaget med 9 stemmer for, 1 stemme imod og 1 blank stemme, og vedtægten er således gældende fremover.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 3 – vedtægternes § 1 stk. 6**

Bestyrelsen havde foreslået, at der i vedtægternes § 1 stk. 6 fjernes følgende sætning:

”Det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningens bestyrelse kun skal bestå af 3 medlemmer.”

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og er således gældende fremover.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 4 – vedtægternes § 7 stk. 2**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7, stk. 2 ændret fra:

”For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.”

til

”For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden.”

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 28. april 2011.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og er således gældende fremover.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 4 – Husorden**

Bestyrelsen havde foreslået, at den husorden, der blev godkendt på den ordinære generalforsamling den 28. april 2011, blev godkendt igen.

Husordenen blev enstemmigt godkendt og er gældende fremover.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:



---

Peter Levring Madsen

Som dirigent:

---

Lisbeth Bayer

## **Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12**

År 2013, tirsdag den 11. juni klokken 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i foreningens gård.

Mødt var 13 ejere heraf 6 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.**

Formand Peter Madsen bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent og referent. Lisbeth Bayer blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, hvorved hun anså generalforsamlingen som rettidig indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad. dagsordenens pkt. 2 – Forslag.**

#### a) Forslag 1)

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 5, stk. 4, 2. punktum, der har følgende ordlyd: ” Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.” slettes.

Bestyrelsen havde endvidere foreslået, at vedtægternes § 5, stk. 5, der har følgende ordlyd: ”Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen.”, slettes.

Vedtages forslaget, skal vedtægternes § 5, stk. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 ændres til henholdsvis stk. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12.

Vedtægtsændringerne var blevet foreløbigt godkendt ved den ordinære generalforsamling den 18. april 2013.

Ved afstemning blev ændringerne enstemmigt godkendt af generalforsamlingen og er således gældende fremover.

b) Forslag 2)

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7 tilføjes et nyt afsnit, der indsættes som 3. afsnit med følgende ordlyd: "Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,- hos en ejer eller beboer, der i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, dersom fjernelse af effekterne kræver en handling, som påfører foreningen en unødvendig ekstra udgift."

Vedtages forslaget, skal vedtægternes § 7, stk. 3, 4 og 5 ændres til henholdsvis stk. 4, 5 og 6.

Vedtægtsændringerne var blevet foreløbigt godkendt ved den ordinære generalforsamling den 18. april 2013.

Ved afstemning blev ændringerne enstemmigt godkendt af generalforsamlingen og er således gældende fremover.

c) Forslag 3)

Bestyrelsen havde foreslået, at Grundfonden for fuldstændighedens skyld atter bliver placeret i vedtægterne som § 8 med uændret ordlyd:

"Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed".

Ved afstemning blev ændringen enstemmigt godkendt af generalforsamlingen og er således gældende fremover.

**Ad. dagsordenens pkt. 3 – Eventuelt.**

En ejer opfordrede til, at alle skal være med til at holde orden i ejendommen. Ejere skal selv sørge for rengøring af og under måtterne foran deres hoveddør. Affaldscontainerne skal være helt lukkede, så der må ikke fyldes mere heri, end der er plads til.

En ejer spurgte, om bestyrelsen er kommet videre med det nye hegn. Hertil blev nævnt, at arbejdet er endnu ikke gået i gang. Der vil som besluttet på den ordinære generalforsamling blive opsat et nyt hegn og bøgehæk.

En ejer gjorde opmærksom på, at hans cykel er blevet stjålet. Tyven have klippet låsen over med en boltsaks.

Der blev opfordret til, at beboerne holder porten lukket.

Efter endnu et par enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden og formanden afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:



---

Peter Levring Madsen

Som dirigent:

---

Lisbeth Bayer

År 1993, mandag den 8. marts kl. 19.00 afholdtes på Lindevangsskolen, P. G. Ramms Alle' 26, Frederiksberg ordinær generalforsamling i "Foreningen af ejerlejlighedsejere under matr.nr. 40-z Frederiksberg", beliggende Frøbels Alle' 1-7/Ewaldsensvej 8-12.

Mødt var følgende:

Nr.	Navn.
02	Jens Peter Brage.
07	Elly Borbye.
08	I. Kristensen.
14	Alice B. Christiansen.
16	Mette Winther Sørensen.
17	Michael Frederiksen.
18	L. Bramaholm Hansen.
19	Carsten Ravnkilde.
25	Niels Lindberg Madsen.
33	Birgit Montalbano.
39	Kurt Brylov.
43	Tove Jacobsen.
46	Uffe Bierfelt.
49	Henrik Løfstedt.
51	Jørgen Lysemose.
60	Thomas Morten Jørgensen.
68	Parmo Beierholm.

Mødt var endvidere 34 lejlighedsejere ved fuldmagt.

Dagsordenen på generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. Regnskab og budget til forelæggelse og godkendelse.
4. Beslutning om ændring af vedtægternes § 9 i henhold til vedlagte bilag.

5. Beslutning om installering af tørrerum for et beløb indtil kr. 20.000,-.
6. Beslutning om følgende:
  - a) Bestyrelsen foreslår betaling pr. vask forhøjet med kr. 2,-, og tørretumbler sættes til 5 min. pr. kr. 1,-.
  - b) Bestyrelsen foreslår et beløb på kr. 10.000,- pr. år indtil videre afsat til imødegåelse af fremtidigt køb af nyt vaskelanlæg.
7. Beslutning om udbetaling af beløb til lejlighedsejere, som ikke har fået udskiftet radiatorventiler.

Bestyrelsen foreslår, at ejere som tidligere har haft egne termostatventiler, som derfor ikke er blevet fornyet, vederlægges af foreningen for disse med kr. 100,- pr. stk.

8. Beslutning om udvidelse af antenneanlæg.
9. Valg af bestyrelse og suppleanter til samme.
10. Eventuelt.

Ejerforeningens formand, Jørgen Lysemose, bød velkommen.

#### Ad 1. Valg af dirigent:

Jørgen Lysemose foreslog på bestyrelsens vegne advokat Uffe Bierfelt valgt til dirigent, og da der ikke fremkom andre forslag blev han valgt.

Dirigenten undskyldte indledningsvis, at man fra skolens side havde forsømt at åbne det lokale der var anvist til generalforsamlingen, og at de derfor var nødt til at holde generalforsamlingen i den store aula, hvor man var samlet.

Det blev herefter konstateret, at indkaldelsen var dateret den 17.

februar 1993 og omdelt umiddelbart herefter til samtlige ejere, således at indkaldelsen var omdelt med det i normalvedtægten § 3 foreskrevne varsel, og generalforsamlingen blev derfor anset for lovlig og beslutningsdygtig.

**Ad 2. Formandens beretning om det forløbne år:**

Formanden startede sin beretning med at fortælle om et ikke ubetydeligt overskud på regnskabet. Det skyldtes, at den stipulerede udgift til fjernvarme på kr. 550.000,- i et væsentligt omfang kunne spares, fordi man var heldig at få et sammenligningstilbud, der var betydelig billigere, end det som dannede grundlag for budgettet. Fjernvarmeinstallation var iøvrigt gået gnidningsfrit, og fjernvarmen fungerer tilfredstillende. Der er installeret en ekstra cirkulationspumpe på Ewaldsensvej 12, således at denne opgang nu er forsynet med varme bedre end tidligere. Der er lidt problemer med varmevandsbeholderen, fordi et aggregat der sidder i bunden er korroderet, og udgiften til udbedring heraf koster ca. kr. 20.000,-, hvilket man har kalkuleret med i forbindelse med forslag til budget. Der har været vandindtrængen i kælderen på Ewaldsensvej. Det viste sig at være en utæt kloak, og den er nu blevet repareret.

Der har også været frostsprængninger i murværket - såkaldte lyn - men de er nu blevet repareret. Der har været lejet en lift til at foretage de pågældende reparationer samlet.

Der har været problemer med enkelte beboere, som har haft restancer. Der har været afholdt tvangsauktion i foråret 1993, og foreningen har et tilgodehavende på over kr. 10.000,-, som man nu forsøger at inkassere hos debitor.

Formanden sluttede hermed sin beretning, og der var adgang til spørgsmål. Et medlem spurgte, og der ikke burde ske afsyring af lyn i gården, idet disse reparationer i murværket fremstår meget



synlige. Bestyrelsen fandt ikke anledning hertil. Et andet medlem oplyste, at oliestudshullet fra olietanken, som nu ikke er i drift længere, mangler at blive tilmuret. Formanden oplyste, at han vil le sørge for det fornødne i den anledning.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev formandens beretning godkendt af generalforsamlingen.

**Ad 3. Regnskab og budget til forelæggelse og godkendelse:**

Uffe Bierfelt gennemgik herefter regnskabet for 1992. Efter enkelte bemærkninger kunne generalforsamlingen enstemmigt godkende regnskabet.

Bestyrelsens budgetudkast blev gennemgået og dette blev ligeledes enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

**Ad 4. Beslutning om ændring af vedtægternes § 9 i.h.t. vedlagte bilag:**

Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen har været omdelt forslag til vedtægtesændring, og Uffe Bierfelt oplyste, at man af juridiske tekniske grunde ønskede forslaget præciseret med følgende yderligere sætning: "Såfremt der ved tinglysning af skødet i forbindelse med en tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en pantstiftet sikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende, således at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for november 1992 ikke samlet overstiger opr. kr. 28.000,-." Generalforsamlingens deltagere havde fået omdelt det således præciserede forslag, og efter nogen diskussion - og navnlig et enkelt medlem udtrykte betænkeligheder ved det således foreliggende forslag - blev dette med 51 stemmer for vedtaget, medens 1 stemme var imod. Da det således foreliggende antal stemmer, også efter fordelingstal, repræsenterede mere end 2/3 af foreningens medlemmer efter antal og vægt, var forslaget herefter vedtaget.

Ad 5. Beslutning om installering af tørrerum for et beløb indtil kr. 20.000,-:

Der var en del diskussion navnlig omkring, hvorvidt der skulle ofres kr. 20.000,- eller et mindre beløb. Det blev besluttet at trække forslaget tilbage, og generalforsamlingen udtrykte herefter ønske om, at bestyrelsen afholder et mindre beløb til opsætning af snorre i rummet ved siden af vaskekælderens.

Ad 6. Beslutning om følgende: a) Bestyrelsen foreslår betaling pr. vask forhøjet med kr. 2,-, og tørretumbler sættes til 5 min. pr. kr. 1,-.

b) Bestyrelsen foreslår et beløb stort kr. 10.000,- pr. år indtil videre afsat til imødegåelse af fremtidigt køb af nyt vaskeanlæg:

Efter nogen diskussion blev forslagene sat under afstemning, og da ingen stemte for forslaget om at forhøje betaling pr. vask, blev dette forslag forkastet. Hvad angår de kr. 10.000,- til imødegåelse af fremtidigt køb af nyt vaskeanlæg, blev det ved afstemningens konstateret, at 13 var for forslaget, medens 5 var imod, og forslaget var herefter vedtaget.

Ad 7. Beslutning om udbetaling af beløb til lejlighedsejere, som ikke har fået udskiftet radiatorventiler:

Det foreliggende forslag blev sat til afstemning. 12 stemte for, medens 1 stemte imod. Et alternerende forslag fremsat på generalforsamlingen, hvorefter der skulle betales kr. 250,- pr. termostatventil, blev kun støttet af 4 stemmer. Det var herefter besluttet, at hver lejlighedsejer, som selv havde termostatventiler inden udskiftningen, får erstattet disse med kr. 100,- pr. stk. Indberetning herom sker til foreningens formand.

Ad 8. Beslutning om udvidelse af antenneanlæg:

Jørgen Lysemose gennemgik det med indkaldelsen fremsendte forslag. Efter gennemgangen blev der fra generalforsamlingen fremsat for-

slag om, at der ikke skal ske endelig vedtagelse på indeværende generalforsamling, men at bestyrelsen skal indhente yderligere oplysninger til brug for en ekstraordinær generalforsamling, og disse oplysninger skal indhentes for så vidt angår 2 af de forslag, som man ved vejledende afstemning finder frem til på generalforsamlingen.

Den vejledende afstemning viste, at forslag 4 og 5, der fik henholdsvis 7 og 8 stemmer, kan blive aktuelle for foreningen, og bestyrelsen blev herefter pålagt at få indhentet præciserende materiale om disse to forslag, og fremdeles indkalde til ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse eller forkastelse af et af disse inden 15. juni 1993.

**Ad 9. Valg af bestyrelsen og suppleanter til samme:**

Formand Jørgen Lysemose og bestyrelsesmedlemmerne Kurt Brylow og Mette Winther Sørensen blev alle genvalgt for en 2-årig periode. Jette Mentz blev nyvalgt som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode. Bo Frederiksen og Niels Lindberg blev begge valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

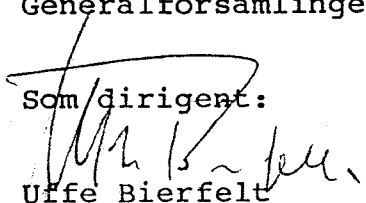
**Ad 10. Eventuelt:**

Et medlem udtrykte ønske om, at et træ også blev plantet ud for Ewaldsensvej 12. Jette Mentz ville sørge for at foranledige et ærtetræ plantet der i løbet af foråret. Et medlem foreslog opsætning af røgalarmer i gangene. Bestyrelsen vil kigge nærmere på dette forslag. Enkelte medlemmer klagede over trappevasken på opgangen, især bagtrappen, og Uffe Bierfelt lovede at skrive et brev til trappevaskeren herom.

Efter enkelte yderligere bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og gav ordet til formanden, som sluttede generalforsamlingen og takkede for fremmødet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.00.

Som dirigent:

  
Uffe Bierfelt

B E S T Y R E L S E 1993/1994

Formand Jørgen Lysemose  
Frøbels Alle' 5, st.tv.  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 38 33 17 68

Mette Winther Sørensen  
Ewaldsensvej 10, 2.th.  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 31 87 55 41

Kurs Brylov  
Frøbels Alle' 1, 4.tv.  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 38 88 03 61

Jette Mentz  
Frøbels Alle' 5, 4.th.  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 31 87 96 56

Suppleanter:

Bo Frederiksen  
Frøbels Alle' 1, 4.th.  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 38 33 61 55

Niels Lindberg Madsen  
Ewaldsensvej 8, 2.tv.  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 31 86 29 07

## **Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12**

År 2010, mandag den 25. oktober klokken 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for ejerforeningen Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12 i Lindevangsskolen, aulaen, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 23 ejere, heraf 5 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt.

### **Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.**

Peter Levring Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og indledte med at oplyse, at Lisette Adolfsen siden sidste generalforsamling havde valgt at trække sig fra bestyrelsen, og Peter Levring Madsen som var valgt som suppleant har erstattet Søren Bonde, som ligeledes har valgt at trække sig fra bestyrelsen. Uffe Bierfelt blev herefter foreslået og valgt som dirigent og referent.

Uffe Bierfelt konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt rettidigt med 2 ugers varsel i henhold til normalvedtægten og anså derfor generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

### **Ad. dagsordenens pkt. 2 – Forslag om at der til ejerforeningens vedtægter tilføjes en § 15 der lyder således:**

**Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Det kan på en generalforsamling vedtages, at bestyrelsen kun skal bestå af 3 medlemmer. Valgbar som formand, er kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller/samlever. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever samt medlemmers myndige børn, der bor i ejendommen og har medlemmets bemyndigelse hertil. Medlemmers børn må ikke udgøre mere end 50 % af bestyrelsen.**

**Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert 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, 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 næstformand af sin midte.**

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

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om der var bemærkninger til forslaget og genopfriskede i øvrigt reglerne om afstemning når der er tale om vedtægtsændringer. Han bemærkede således, at der på den sidste ekstraordinære generalforsamling var sket foreløbig godkendelse af forslaget, og at der nu på denne generalforsamling skulle ske godkendelse med

2/3 af de fremmødte medlemmer, både efter fordelingstal og antal, for at forslaget kunne anses for vedtaget endeligt.

Ingen havde bemærkninger til forslaget, der herefter blev sat til afstemning. 1 der var mødt ved fuldmagt stemte imod forslaget, mens de øvrige medlemmer stemte for forslaget. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 3 - Det forslås, at ejerforeningens vedtægtstillæg af 24. april 1993 ændres.**

**Da skødeformularen ved den digitale tinglysning er afskaffet foreslås det, at tillæg til vedtægtstillæg af 24. april 1993 udgår og erstattes af følgende bestemmelse:**

**”Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag, og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er det ifølge nærværende vedtægter bestemt, at ved ethvert fremtidigt salg af ejerlejligheder er køber forpligtet til, med bedst mulig prioritet, at lade tinglyse ejerpantebrev, som underpant sættes til ejerforeningen for et beløb på kr. 40.000, skriver kr. firetatusinde oo/1oo. Nævnte sikkerhedsstillelse reguleres løbende i takt med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset for juli 2010 (124,5) danner basis for reguleringen. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt alene den pantegæld der er tinglyst på ejerlejligheden ved etableringen af ejerpantet.**

**Såfremt der ved tinglysning af ejerpantebrevet i forbindelse med tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en pantesikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende, således at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for juli 2010 ikke samlet overstiger kr. 40.000.**

**Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200.**

**De skyldige beløb forrentes, herudover uden særligt påkrav for førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen, med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid værende diskonto med tillæg af 7 %”.**

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt den 2. september 2010.**

Ingen havde bemærkninger til forslaget, der herefter blev sat til afstemning. Ingen stemte imod forslaget, 4 var hverken for eller imod, mens øvrige medlemmer var for forslaget. Forslaget kunne herefter anses for endeligt vedtaget.

#### **Ad. dagsordenens pkt. 4 - Valg af formand, evt. bestyrelsesmedlem og suppleant.**

Peter Levring Madsen oplyste, at han stillede op som formand, og dirigenten forespurgte om andre ønskede at stille op som formand. Da dette ikke var tilfældet var Peter Levring Madsen valgt som formand indtil den ordinære generalforsamling i 2012.

Der skulle herefter vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Følgende stillede op til valget:

Karen Riis Van Rijn

Kenneth Nielsen

Da ikke andre stillede op til posten, ansås de opstillede kandidater for valgt. Valget gælder indtil den ordinære generalforsamling i 2011.

Til suppleant opstillede Marie Hald og Michelle Adolfsen.

Efter afstemning valgtes Marie Hald som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Peter Levring Madsen
Bestyrelsesmedlem:	Poul Erik Jensen
Bestyrelsesmedlem:	Damir Hamzic
Bestyrelsesmedlem:	Kenneth Nielsen
Bestyrelsesmedlem:	Karen Riis Van Rijn
Suppleant:	Marie Hald
Suppleant:	Niels Willert

#### **Ad. dagsordenens pkt. 5 - Renovering af udluftnings-/ventilationskanaler.**

**Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne anvende op til kr. 400.000 på renovering af udluftningskanaler/ventilationskanaler. Udgiften hertil vil blive opkrævet som en engangsbetaling ved ejerne. Hvis udgiften udgør kr. 400.000 vil det betyde en ekstraopkrævning ved fordeling 10 på kr. 5.595.**

Bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen oplyste indledningsvist, at bestyrelsen havde engageret en ingeniør til at efterse tilstanden af ventilationskanalerne, og give en vurdering af, om de kan repareres og hvad det vil koste. Ingeniøren kom til det resultat, at det ikke kan svare sig at reparere på ventilationskanalerne der oppe under taget er bygget af zink. Zinken er mange steder gennemtæret, anløbet og repareret, så det kan ikke betale sig at reparere på disse igen. Mange er i øvrigt utætte og der kommer kondensvand på loftsgulvet med vandskader til følge. Det er ingeniørens skøn, at det kan laves for kr. 40.000 pr. opgang, hvortil kommer 25 % moms. Ingeniøren har anslået, at hans egen bistand for projektering og tilsyn vil andrage kr. 25.000 + moms.

En ejer spurgte om det virkelig var nødvendigt at bruge ingeniørbistand til udførelse af en sådan opgave. Bestyrelsen replicerede, at man ikke havde sagkundskab på ingeniørområdet, og derfor ikke kunne påtage sig at gennemføre opgaven uden ingeniørbistand. En anden ejer tilkendegav, at det var den helt rigtige fremgangsmåde bestyrelsen foreslog, når man ikke selv havde den nødvendige sagkundskab, og det kunne blive meget dyrt for foreningen hvis man ikke udførte opgaven efter projekt og med sagkyndigt tilsyn, og det er i øvrigt helt normalt ved den slags opgaver.

En ejer spurgte, om der ikke var risiko for, at de penge man nu ville bruge til nye ventilationskanaler var spildt når taget om 5-10 år skulle skiftes. Hertil svarede bestyrelsen, at ingeniøren havde oplyst at der med få tilretninger kunne ske genbrug af de nyoplagte zinkkanaler ved tagudskiftning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 4 imod. Heller ikke ved denne afstemning fandtes det fornødent at foretage optælling af stemmer efter fordelingstal.

## Ad. Husorden

**Bestyrelsen foreslår, at denne udarbejder forslag til en ny husorden, der kan komme til afstemning ved næste ordinære generalforsamling.**

**Bestyrelsen ønsker en drøftelse af, hvilke hunde/husdyr ejerne vil have i ejendommen, og er ejerne interesseret i at have dem i ejendommen overhoved, her tænkes der på hunde. Hvis ja, hvilken størrelse og hvor mange må man have.**

Peter Levring Madsen indledte med at oplyse, at bestyrelsen gerne ville udarbejde forslag til en ny husorden, der så kan komme til afstemning på den næste ordinære generalforsamling. I det forslag vil man bl.a. medtage en mere detaljeret beskrivelse af regler for husdyrhold, men også andre emner kan komme på tale. Der findes i vedtægterne ganske få bestemmelser der vedrører husorden. Bestyrelsen skønner derfor at der er behov for et forslag her.

Herefter gik generalforsamlingen over til at drøfte ejernes ejerskab af husdyr i ejendommen. Der udspandt sig en livlig diskussion hvor nogle medlemmer gav udtryk for, at man overhovedet ikke ønskede husdyr i ejendommen, mens andre medlemmer var af den opfattelse, at ejerne burde have lov til at have de husdyr de har lyst til.

Dirigenten oplyste, at der i de seneste mange år har været 2 tilfælde hvor ejere har ønsket at have en stor hund i ejendommen. Det ene tilfælde var i 1996, hvor en køber af en ejerlejlighed havde medtaget en meget stor hund, og hvor denne ejer blev gjort bekendt med, at man ikke accepterede store hunde i ejendommen, jf. bestemmelsen i vedtægterne herom. Samme situation opstod i sensommeren 2010. Bestyrelsen har igennem alle årene fortolket vedtægtens § 7 sådan at tilladelsen til at holde husdyr i mindre omfang både går på antal og størrelse. Ved en forespørgsel på generalforsamlingen var der ingen der havde bemærkninger til denne fortolkning af vedtægterne.

Omkring luftning af hunde gav Peter Levring Madsen udtryk for, at det ikke var acceptabelt at hundene blev luftet på ejendommens arealer, herunder græsplæner som blev brugt til udendørs ophold af ejerne om sommeren. Bl.a. en sådan ordensforskrift kunne indgå i en ny husorden. Borbye gav udtryk for, at der også var behov for præcisering af orden andre steder i ejendommen, herunder bl.a. i vaskeriet, og andre gav udtryk for at affald, herunder elektronikaffald, ikke bare kan henstilles i gården, men skal afleveres på genbrugsstationen af ejerne. Også dette kunne blive præciseret i en husorden.

Dirigenten kunne nu konstatere, at ingen længere ønskede ordet, og at dagsordenen herefter var udtømt. Han takkede herefter for god ro og orden og gav ordet til Peter Levring Madsen, som takkede for fremmødet og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:

---

Peter Levring Madsen

Som dirigent:

---

Uffe Bierfelt



## **Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12**

År 2013, tirsdag den 11. juni klokken 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i foreningens gård.

Mødt var 13 ejere heraf 6 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.**

Formand Peter Madsen bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent og referent. Lisbeth Bayer blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, hvorved hun anså generalforsamlingen som rettidig indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad. dagsordenens pkt. 2 – Forslag.**

#### a) Forslag 1)

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 5, stk. 4, 2. punktum, der har følgende ordlyd: ” Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.” slettes.

Bestyrelsen havde endvidere foreslået, at vedtægternes § 5, stk. 5, der har følgende ordlyd: ”Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen.”, slettes.

Vedtages forslaget, skal vedtægternes § 5, stk. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 ændres til henholdsvis stk. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12.

Vedtægtsændringerne var blevet foreløbigt godkendt ved den ordinære generalforsamling den 18. april 2013.

Ved afstemning blev ændringerne enstemmigt godkendt af generalforsamlingen og er således gældende fremover.

b) Forslag 2)

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7 tilføjes et nyt afsnit, der indsættes som 3. afsnit med følgende ordlyd: "Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,- hos en ejer eller beboer, der i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, dersom fjernelse af effekterne kræver en handling, som påfører foreningen en unødvendig ekstra udgift."

Vedtages forslaget, skal vedtægternes § 7, stk. 3, 4 og 5 ændres til henholdsvis stk. 4, 5 og 6.

Vedtægtsændringerne var blevet foreløbigt godkendt ved den ordinære generalforsamling den 18. april 2013.

Ved afstemning blev ændringerne enstemmigt godkendt af generalforsamlingen og er således gældende fremover.

c) Forslag 3)

Bestyrelsen havde foreslået, at Grundfonden for fuldstændighedens skyld atter bliver placeret i vedtægterne som § 8 med uændret ordlyd:

"Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed".

Ved afstemning blev ændringen enstemmigt godkendt af generalforsamlingen og er således gældende fremover.

**Ad. dagsordenens pkt. 3 – Eventuelt.**

En ejer opfordrede til, at alle skal være med til at holde orden i ejendommen. Ejere skal selv sørge for rengøring af og under måtterne foran deres hoveddør. Affaldscontainerne skal være helt lukkede, så der må ikke fyldes mere heri, end der er plads til.

En ejer spurgte, om bestyrelsen er kommet videre med det nye hegn. Hertil blev nævnt, at arbejdet er endnu ikke gået i gang. Der vil som besluttet på den ordinære generalforsamling blive opsat et nyt hegn og bøgehæk.

En ejer gjorde opmærksom på, at hans cykel er blevet stjålet. Tyven have klippet låsen over med en boltsaks.

Der blev opfordret til, at beboerne holder porten lukket.

Efter endnu et par enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden og formanden afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:



Peter Levring Madsen

Som dirigent:



Lisbeth Bayer

## Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7 / Ewaldsensvej 8-12

År 2015, torsdag, den 15. januar, kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/ Ewaldsensvej 8-12 i Lindevang Kirke, Menighedssalen, Hattensens Allé 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 64 ejere, heraf 57 ved fuldmagt samt advokat Uffe Bierfelt. De 64 ejere svarer til 91,43 % af det samlede antal medlemmer i foreningen og med fordelingstal på 654, svarende til 91,47 % af det samlede fordelingstal.

### Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent og referent.

Uffe Bierfelt blev valgt, og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt med de i vedtægterne foreskrevne 14 dages varsel. Dirigenten anså derfor indkaldelse for rettidig og generalforsamling for lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad dagsordenens pkt. 2 – Forslag

a)

**Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 6, stk. 2, der har følgende ordlyd: "Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal." ændres således, at teksten "med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal" udgår.**

§ 6, stk. 2, vil herefter have følgende ordlyd: "**Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen.**"

Fra medlemmet Therese Esbenhain er fremsat et præciseringsforslag, hvorefter foreningens vedtægter § 6, stk. 2, der nu har følgende ordlyd: "*Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal.*" **ændres således, at teksten "med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal" udgår og erstattes af teksten: "med den i normalvedtægtens § 2, stk. 4 anførte stemmemajoritet og afstemningsregel."**

Efter præciseringsforslaget vil § 6, stk. 2, herefter have følgende ordlyd: "**Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med den i normalvedtægtens § 2, stk. 4 anførte stemmemajoritet og afstemningsregel.**"

På forespørgsel var der ingen, der havde bemærkninger de fremsatte forslag. Det af bestyrelsen fremsatte forslag blev herefter først sat til afstemning. Det blev vedtaget med enstemmighed.

Præciseringsforslaget faldt herefter bort, og dirigenten anså bestyrelsens forslag for endeligt vedtaget.

b)

Hvis forslag a) vedtages, foreslår bestyrelsen, at foreningens vedtægter § 12, stk. 1, der har følgende ordlyd: "Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4 anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingstal stemmer herfor" **ændres således, at teksten:** "kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingstal stemmer herfor" **udgår og erstattes af teksten:** "kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet".

§ 12, stk. 1, vil herefter have følgende ordlyd: "Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet."

**Normalvedtægten § 2, stk. 4, har følgende ordlyd:** "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."

Ingen havde på forespørgsel fra dirigenten bemærkninger til forslaget, som herefter blev sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

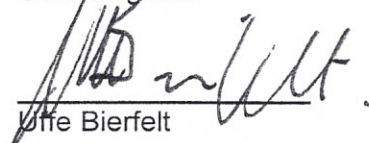
### Ad dagsordenens pkt. 3 – eventuelt

Peter Levring Madsen kunne under dette punkt oplyse, at han nu vil indkalde til nogle ejerforeningsmøder med det sigte at drøfte den forestående tagsag.

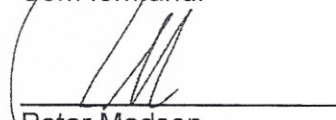
En ejer gav udtryk for, at hun gerne ønskede sig mere orden i ejendommen, og opfordrede til, at der holdes orden på opgange, i gården og ved skraldebøtterne.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og gav ordet til formanden, der benyttede lejligheden til at takke bestyrelsen for den store indsats, som bestyrelsen havde ydet i forbindelse med de afholdte generalforsamlinger og navnlig forberedelsen hertil, ligesom Peter Madsen rettede en tak til ejerne, som viste bestyrelsen den tillid at give fuldmagt til bestyrelsen eller til ham selv, og for deres støtte til forslagene. Med en afsluttende tak til dirigenten sluttede formanden generalforsamlingen, og takkede for fremmødet.

Som dirigent:

  
Uffe Bierfelt

Som formand:

  
Peter Madsen