

90665

Matr. nr. 2933, 3168 og 3169 Brønshøj

ANMELDER:

Matr. nr. 2933 Brønshøj, ejerlejlighed 1 – 49
 Matr. nr. 3168 Brønshøj, ejerlejlighed 1 – 40
 Matr. nr. 3169 Brønshøj, ejerlejlighed 1 – 36

Advokat Erik Due
 Rosenborggade 3
 1130 København K.
 Tlf. 3311 6364

Tinglysningsafgift	kr.	1.400
Stempel	kr.	600
I alt	kr.	2.000

ORIGINAL 195563 05 0000.0023 16.02.2009 TA
 2.000,00 K

VEDTÆGTER

for

ORIGINAL 422144 09 0000.0023 16.02.2009 TA
 66.500,00 K

EJERFORENINGEN MARKSKELLET, VANLØSE

§ 1.

MEDLEMMER:

Foreningen består af samtlige indehavere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 2933, ejerlejlighed 1 – 49, 3168, ejerlejlighed 1 – 40, samt matr. nr. 3169, ejerlejlighed 1- 36, beliggende Jyllingevej 8, Markskellet 1 – 9, Slotsherrensvej 9, Markskellet 11-17 samt Slotsherrensvej 11-17, som tvungne medlemmer.

§ 2.

FORMÅL:

Foreningens formål er at administrere medlemmernes fælles forpligtelser og rettigheder, herunder al udvendig vedligeholdelse af bygninger og alle fællesarealer, renholdelse af trapper, gange pladser og øvrige fællesarealer, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), drift og vedligeholdelse af varm- og varmtvandsanlæg samt vaskerier, belysning på trapper, gange og pladser, fællesantenner og betaling af alle udgifter og skatter, der ikke direkte pålignes de enkelte medlemmer.

Videre påhviler det foreningen at administrere fornyelser af alle tekniske anlæg og andet i det omfang sådanne foranstaltninger må anses påkrævet.

§ 3.

GENERALFORSAMLING:

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter antal ejerlejligheder (én stemme pr. lejlighed).

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af samtlige stemmerberettigede stemmer herfor.

Er mindre end 2/3 af de stemmeberettigede til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen, og forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage. På denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyntagen til hvor mange der er fremmødt.

§ 4.

Hvert år afholdes senest i april måned, ordinær generalforsamling. Dagsorden for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af den reviderede årsrapport
4. Indkomne forslag
5. Godkendelse af budget
6. Valg af bestyrelse og suppleanter
7. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
8. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, 1) når bestyrelsen finder anledning hertil, 2) når det til behandling af et givet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer eller 3) når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 5.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen ved skriftlig meddelelse til de enkelte ejere med mindst 4 ugers varsel. Årsrapport og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen

Generalforsamlingen afholdes i egnede lokaler så tæt ved ejendommen som muligt. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der af bestyrelsen agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

Begæres indkaldelse i henhold til § 4, 3. afsnit, punkt 2, udsendes denne senest 8 dage efter begæringens modtagelse med et varsel på mindst 8 og højst 14 dage.

§ 6.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, når bestyrelsen har modtaget begæring herom senest to uger inden ordinær generalforsamlings afholdelse.

Bestyrelsen og/eller administrator drager straks omsorg for at forslaget udsendes eller uddeles til foreningens medlemmer, således at dette er dem i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Ingen person kan dog afgive stemme i henhold til mere end 2 fuldmagter.

§ 7.

Referenten udarbejder et kort referat af generalforsamlingen, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og rundsendes til ejerforeningens medlemmer.

§ 8.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som vælges af generalforsamlingen.

Valgbare er kun medlemmer af ejerforeningen samt disses ægtefæller eller samlevere.

Dog kan 2 bestyrelsesmedlemmer ikke vælges fra samme ejerlejlighed.

Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter sker ved almindelig stemmeflerhed, således at de kandidater, der opnår flest stemmer, er valgt til bestyrelsen.

I ulige kalenderår vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, i lige år 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og hvert år vælges 2 suppleanter for et år. Genvalg til bestyrelses- og suppleantposter kan finde sted.

Hver stemmeberettiget kan afgive stemme på 2 kandidater.

Umiddelbart efter generalforsamlingens afholdelse, konstituerer den nyvalgte bestyrelse sig med en formand.

§ 9.

ADMINISTRATION:

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender og skal som sådan drage omsorg for, at ejendommen administreres i overensstemmelse med nærværende vedtægter og i henhold til lovgivningen i øvrigt, herunder gældende lov om ejerlejligheder.

Generalforsamlingen eller bestyrelsen kan foranledige intern revision ved 3. mand. Den interne revision ved 3. mand skal udfærdige en skriftlig rapport og fremlægges på den førstkommende generalforsamling.

Mellem de 3 afsnit, matr. nr. 2933, ejerlejl. 1 – 49, matr. nr. 3168, ejerlejl. 1 – 40 og matr. nr. 3169, ejerlejl. 1 – 36, hvoraf ejerforeningen består, sker fordeling af alle fællesudgifter således, at indehaverne af ejerlejligheder i matr. nr. 2933 og matr. nr. 3168

Brønshøj hver bærer 35 % af fællesudgifterne, medens indehaverne af ejerlejlighederne i matr. nr. 3169 Brønshøj bærer 30 % af fællesudgifterne.

Fordelingen mellem de enkelte ejerlejligheder indenfor hver sektion, sker efter de af landinspektøren fastsatte fordelingstal.

Foreningens medlemmer hæfter personligt men pro rata for foreningens gæld.

Til at forestå den daglige administration ansætter bestyrelsen en administrator med de nødvendige kvalifikationer.

Administrator må ikke være ejer af eller bosiddende i en ejerlejlighed i foreningen eller være nærtstående til et eller flere bestyrelsesmedlemmer.

Fællesudgifter i overensstemmelse med det gældende budget med tillæg af á conto varme og eventuelle andre ydelser, opkræves af administrator månedsvis hos medlemmerne, hver den første.

Såfremt betaling ikke har fundet sted senest 5 hverdage efter forfaldsdagen, kan administrator i forbindelse med afsendelse af påkravsskrivelse opkræve et gebyr på kr. 100,- med tillæg på 2 % af den opkrævede ydelse.

Er betaling fortsat ikke sket efter yderligere 5 hverdage, kan kravet overgå til inkasso.

Enhver gæld til ejerforeningen forrentes med sædvanlig procesrente fra forfaldsdagen.

§ 10.

TEGNINGSRET:

Ejerforeningen tegnes i det daglige af formanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem, subsidiært af næstformanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

§ 11.

EJERFORENINGENS SIKKERHED:

Nærværende vedtægter begæres tinglyst med oprykkningsret pantstiftende for kr. 35.000 pantsikkerhed i samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen, dvs matr.nr. 2933 Brønshøj, ejerlejlighed nr. 1-49, 3168 Brønshøj, ejerlejlighed 1-40, samt matr.nr. 3169 Brønshøj, ejerlejlighed 1-36, beliggende Jyllingevej 8, Markskellet 1-9, Slotsherrensvej 9, Markskellet 11-17 samt Slotsherrensvej 11-17.

I det omfang tidligere tinglyste pantsikkerheder er lyst på mere end kr. 5.000, kan disse begæres aflyst, når pantsikkerheden på kr. 35.000 derved opnår 1. prioritetssikkerhed i den enkelte lejlighed.

§ 12.**FONDE:**

Til sikring af at ejerforeningens ejendom stedse fremtræder i god og vel vedligeholdt samt tidssvarende stand, oprettes en grundfond.

Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesfonden:

Fra og med år 2007 nedlægges den hidtidige Vedligeholdelsefond, og midlerne herfra overføres til Grundfonden.

Grundfond:

Fra og med år 2008 er den eksisterende grundfond afløst af en ny grundfond, hvis midler består af de midler, der er opsamlet i den tidligere grundfond.

Grundfondens midler anbringes efter bestyrelsens beslutning på konto i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede obligationer.

Grundfondens midler kan anvendes til vedligeholdelsesarbejder, genopretningsarbejder, forbedringsarbejder og fornyelser vedrørende ejendommen.

Generalforsamlingen budgetterer hvert år hvilket beløb, der skal afsættes til almindelig vedligeholdelse.

Såfremt der i et givet år ikke er anvendt det budgetterede beløb til vedligeholdelse overføres det overskydende beløb til grundfonden.

Såfremt det i et givet år er nødvendigt at anvende mere end det budgetterede beløb til vedligeholdelse, overføres det manglende beløb fra grundfonden, såfremt der er mulighed herfor.

Generalforsamlingen beslutter herudover om der i et givet år skal frigives yderligere midler fra Grundfonden til øvrige vedligeholdelsesarbejder, genopretningsarbejder, forbedringsarbejder og fornyelser vedrørende ejendommen.

§ 13.

HUSORDEN:

Der forefindes en husorden med tilhørende ansvarsliste for brug af fællesrum og fællesarealer, samt for almindelig hensynsfuld adfærd. Denne husorden er bindende for alle brugere af boliger og fællesarealer. Husorden kan ændres med simpelt flertal på en generalforsamling.

Bestyrelsen kan løbende fremsætte forslag om ny husorden, som umiddelbart iværksættes og efterfølgende er til godkendelse på førstkommende generalforsamling

§ 14.

EJERENS RETTIGHEDER OG PLIGTER.

Hver ejerlejlighed anses i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven som en selvstændig fast ejendom, hvorover ejeren frit kan råde ved salg, pantsætning m.v. ligesom ejerlejligheden ved død, falder i arv efter arvelovgivningens regler.

Hvis en ejer, subsidiært en beboer af en ejerlejlighed gør sig skyld i grov og ofte gentagne misligholdelser af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et eller flere af dens medlemmer, samt overtrædelse af husordenen m.v., kan bestyrelsen med generalforsamlingens tilslutning ved almindelig majoritet, pålægge den pågældende at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Såfremt den pågældende ikke måtte efterkomme en sådan beslutning, vil den pågældende kunne udsættes med fogedens bistand.

Ejerne skal være opmærksomme på at fordelingen af brugsrettigheden til et bestemt kælder/loftsrum kan ændres af foreningen, dog således at alle har krav på mindst et kælder eller loftsrum.

Fra erhvervsejerlejlighederne må alene drives erhverv, som ikke er til gene for ejerforeningens øvrige beboere. Der må ikke drives massageklinik eller tilsvarende erhverv.

Ved udlejning af en ejerlejlighed skal lejekontrakten forsynes med oplysning om, at det lejede er en ejerlejlighed.

Det skal endvidere fremgå, at i tilfælde af lejerens overtrædelse af husordensreglementet eller andre almindelige omgangsregler, er ejerforeningens bestyrelse også i stand til at påtale dette og i givet fald opsige eller ophæve lejemålet og gennemføre en udsættelse ved retten.

Udlejning af en lejlighed må kun finde sted, således at én lejlighed aldrig bebos af mere end én person pr. værelse og at lejligheden aldrig må få karakter af klublejlighed.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed er ansvarlig for at ejerlejlighedens installationer er i en sådan stand, at de ikke er årsag til skader på andre ejerlejligheder eller på ejerforeningens ejendom.

§ 15.

ÅRSRAPPORT:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabet udarbejdes af den valgte statsautoriserede eller registrerede revisor på basis af det hos administrator førte bogholderi.

§ 16.

VEDLIGEHOJDELSE

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Vedligeholdelse og udskiftning af vinduer påhviler de enkelte ejere. Bestyrelsen skal dog godkende farve og typer af vinduer, før udskiftning sker, jf. husordenen.

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

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

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

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

§ 17.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 2933, 3168, 3169 Brønshøj.

Matr. nr. 3168, ejerlejlighed 1 – 40

Matr. nr. 3169, ejerlejlighed 1 – 36

Påtaleret tilkommer ejerforeningen.

Vedtægterne begæres tinglyst som servitutstiftende med respekt af de allerede tinglyste byrder, hæftelser, servitutter, hvorom i sin helhed henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Vanløse den 29/4 2008



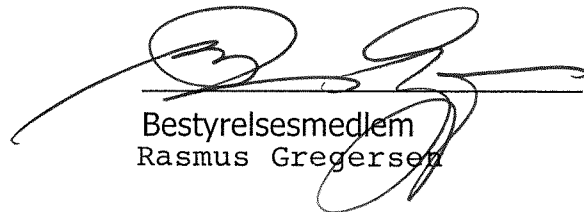
Formand - Carsten Buus



Bestyrelsesmedlem - Anita Haurinen



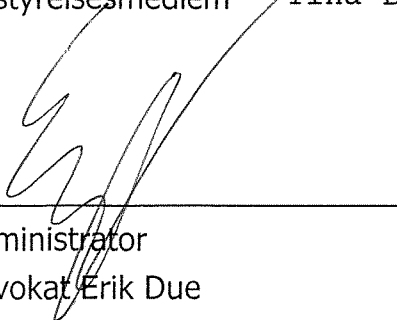
Bestyrelsesmedlem
Bente Thomsen



Bestyrelsesmedlem
Rasmus Gregersen



Bestyrelsesmedlem - Tina Brønnum



Administrator
Advokat Erik Due

*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

* * * Retten i København

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 2933 Hovedejd, Brønshøj, København

Dagbogsdato: 11.06.2008

Dagbogsnr. : 61753

Afvist fra tingbogen den 23.06.2008 på matr,nr. 2933 ejl.nr. 1-49,
3168 ejl.nr. 1-40 samt 3169 ejl.nr. 1-36 Brønshøj både f.s.v. angår
servitut- og pantstiftende del.

Da de gamle vedtægter skal aflyses på løs erklæring.

NB: Ved fremsendelse på ny bedes vedlagt yderligere 66.500 kr i rets-
og stempelafgift.

Retten i København den 23.06.2008



Susanne Pedersen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter for ejerforening.
Vedrørende matr.nr. 2933 Hovedejd, Brønshøj, København
Dagbogsdato: 16.02.2009
Dagbogsnr. : 13706

Afvist fra tingbogen den 24.02.2009
på matr nr 2933 Brønshøj, ejerlejlighed 1-49
3168 Brønshøj, ejerl 1-40
3169 Brønshøj, ejerl 1-36
Da forslag til vedtægtsændringer er blevet ændret på selve general-
forsamlingen 14.4.2008 og derfor ikke udsendt sammen med indkaldelsen
til denne
Da der mangler ekstraktgenpart af den pantstiftende bestemmelse

Retten i København den 24.02.2009


Birte Brandt

*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i København

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

1_R-IV-B_318

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2933 Hovedejd, Brønshøj, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 20.08.2009 under nr. 90665

Senest ændret den : 20.08.2009 under nr. 90665

Lyst servitut- og pantstiftende for 35.000 kr i hver ejerlejlighed på

matr nr 2933 Brønshøj, ejerlejlighed 1-49

matr nr 3168 Brønshøj, ejerlejlighed 1-40

matr nr 3169 Brønshøj, ejerlejlighed 1-36

Anm.: fsv ang det pantstiftende:

De på ejerlejlighederne lyste hæftelser

Retten i København den 30.08.2009



Birte Brandt