

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

Matr. nr. 2568 og 2569 af Vigerslev

Roskildevej 139-145

Vigerslevvej 2-8

Bramslykkevej 2-6

Vedtægter

for

Ejerforeningen Brohuset

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er: Ejerforeningen Brohuset.

§ 2

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 3

Foreningens formål er at administrere matr. nr. 2568 og 2569 Vigerslev, beliggende Roskildevej 139-145, Vigerslevvej 2-8 og Bramslykkevej 2-6, samt at varetage medlemmernes fælles interesser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig, at ejendommen er tilbørligt forsikret og i øvrigt udøve alle de nedenfor anførte nødvendige funktioner, der påhviler foreningen og i det hele taget repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fælles anliggender ejendommen vedrørende.

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

Foreningens kapitalforhold

§ 4

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastsættelse af lejlighedens prioriteringsforhold.

Det kan på en generalforsamling vedtages, at ejerforeningen optager lån. For foreningens forpligtelser overfor tredjemand hæfter medlemmerne udadtil og solidarisk, men indbyrdes i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Til dækning af foreningens udgifter ved varetagelsen af dens formål jfr. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de i nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator i samarbejde med bestyrelsen på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget.

Varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler, og udgifterne fordeles på medlemmerne efter de for udlejningsejendomme gældende principper.

I tilfælde af større uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Administrators fastsættelse af ydelserne skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårligvis forud efter administrators bestemmelser.

Til sikkerhed for betaling af de fornævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen dog mindst kr. 35.000,- .

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelsen af det første skøde til en køber af én enkelt ejerlejlighed og størst muligt lån af almindelig og særlig realkredits- og sparekassemidler.

Forenings medlemmer

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheders fordelingstal. Skal der være 2 eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

§ 6

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i henhold til de følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal (m ²)	Fordelingstal
Vedrørende matrikel nr. 2568:				
1	Vigerslevvej 6, st. tv.	Beboelse	56	56
2	Vigerslevvej 6, st. th.	-	55	55
3	Vigerslevvej 6, 1. sal. tv.	-	56	56
4	Vigerslevvej 6, 1. sal th.	-	55	55
5	Vigerslevvej 6, 2. tv.	-	56	56
6	Vigerslevvej 6, 2. th.	-	55	55
7	Vigerslevvej 4, st. tv.	-	55	55
8	Vigerslevvej 4, st. th.	-	92	92
9	Vigerslevvej 4, 1. sal. tv.	-	55	55
10	Vigerslevvej 4, 1. sal th.	-	66	66
11	Vigerslevvej 4, 2. tv.	-	55	55
12	Vigerslevvej 4, 2. th.	-	66	66
13	Vigerslevvej 2, butik i stuen + kælderlokaler	Erhverv	154	51
14	Vigerslevvej 2, 1. sal tv.	Beboelse	57	57
15	Vigerslevvej 2, 1. sal th.	-	59	59
16	Vigerslevvej 2, 2. sal tv.	-	57	57
17	Vigerslevvej 2, 2. th. og loftslokale på 3. sal	-	147	68
18	Roskildevej 139, st. tv.	-	56	56
19	Roskildevej 139, st. th.	-	55	55
20	Roskildevej 139, 1. sal tv.	-	56	56
21	Roskildevej 139, 1. sal th.	-	55	55
22	Roskildevej 139, 2. sal tv.	-	56	56
23	Roskildevej 139, 2. sal th.	-	55	55
24	Roskildevej 141, st. tv.	-	55	55
25	Roskildevej 141, st. th.	-	56	56
26	Roskildevej 141, 1. sal tv.	-	55	55
27	Roskildevej 141, 1. sal th.	-	56	56
28	Roskildevej 141, 2. sal tv.	-	55	55

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

29	Roskildevej 141, 2. sal th.	-	56	56
30	Roskildevej 143, st. tv.	-	62	62
31	Roskildevej 143, st. th.	-	55	55
32	Roskildevej 143, 1. sal tv.	-	62	62
33	Roskildevej 143, 1. sal th.	-	55	55
34	Roskildevej 143, 2. sal tv.	-	62	62
35	Roskildevej 143, 2. sal th.	-	55	55
36	Roskildevej 145, st. tv.	-	55	55
37	Roskildevej 145, st. th.	-	55	55
38	Roskildevej 145, 1. sal tv.	-	55	55
39	Roskildevej 145, 1. sal th.	-	55	55
40	Roskildevej 145, 2. sal tv.	-	55	55
41	Roskildevej 145, 2. sal th.	-	55	55
42	Bramslykkevej 6, st. tv.	-	55	55
43	Bramslykkevej 6, st. th.	-	57	57
44	Bramslykkevej 6, 1. sal tv.	-	55	55
45	Bramslykkevej 6, 1. sal th.	-	57	57
46	Bramslykkevej 6, 2. sal tv.	-	55	55
47	Bramslykkevej 6, 2. sal th.	-	57	57
48	Vigerslevvej 4-6, kælderlokaler Roskildevej 139-141, kælderlokaler Bramslykkevej 6, kælderlokale	Erhverv	343	34
Vedrørende matrikel nr. 2569 Vigerslev:				
1	Bramslykkevej 4, st. tv.	Beboelse	56	56
2	Bramslykkevej 4, st. th.	-	91	91
3	Bramslykkevej 4, 1. sal tv.	-	56	56
4	Bramslykkevej 4, 1. sal th.	-	61	61
5	Bramslykkevej 4, 2. sal tv.	-	56	56
6	Bramslykkevej 4, 2. sal th.	-	61	61
7	Bramslykkevej 2, stuen	-	64	64
8	Bramslykkevej 2, 1. sal tv.	-	63	63
9	Bramslykkevej 2, 1. sal th.	-	58	58
10	Bramslykkevej 2, 2. sal tv.	-	63	63
11	Bramslykkevej 2, 2. sal th.	-	58	58
12	Vigerslevvej 8, st. tv.8	-	58	58
13	Vigerslevvej 8, st. th.	-	56	56
14	Vigerslevvej 8, 1. sal tv.	-	58	58

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

15	Vigerslevvej 8, 1 sal. th.	-	56	56
16	Vigerslevvej 8, 2. sal tv.	-	58	58
17	Vigerslevvej 8, 2. sal th.	-	56	56
18	Bramslykkevej 4, kælderlokale	Erhverv	63	13
19	Vigerslevvej 8, kælderlokale	-	114	23

Vedligeholdelse og orden

§ 7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, radiatorer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejendommens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, ind til disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 8

Hvis en lejligheds vedligeholdelse groft forsømmes eller i øvrigt forsømmes på en sådan måde, at det er til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en af bestyrelsen fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan denne på foreningens vegne lade lejligheden sætte i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret, jvf § 4, stk. 7.

§ 9

Ejeren af en ejerlejlighed må ikke uden skriftligt samtykke fra ejerforeningens bestyrelse udleje ejerlejligheden.

§ 10

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet andet vedtaget, gælder de regler om husorden, som er fastsat i de af boligministeriet ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder godkendte standardlejekontrakter.

Ejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Ejeren må modernisere, forbedre og i øvrigt ændre ejerlejligheden, herunder flytte eller fjerne ikkebærende vægge, alt i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedshavere, der berøres heraf, dog at det, for så vidt hans vægning må anses for at være uden rimelig grund, på en generalforsamling med almindeligt majoritet kan bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene.

Ejeren er pligtig at indhente byggemyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelsen samt regning.

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el eller særlig afløbskapacitet, skal tilladelse inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug. Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrigt, lignende installationer medføre, at en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer af enhver art er påkrævet på grund af overbelastning, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med øvrigt medlemmer, der har foretaget tilsvarende installationer.

Som vilkår for de ovennævnte tilladelser, kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særskilt depositum, eller at der stilles anden form for passende sikkerhed.

§11

Forsikringer, så som bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring m.v. kan ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, men kun af foreningen. Andel i udgifterne til forsikringen betales af ejerlejlighedsindehaverne til foreningen efter fordelingstal. En evt. glasforsikringspræmie skal dog betales på grundlag af en af forsikringsselskabet udarbejdet specifikation over hver enkelt ejerlejligheds andel i den årlige forsikringspræmie, hvis en sådan udarbejdes af forsikringsselskabet. Det skal herudover være ejerlejlighedshaverne tilladt at tegne yderligere, individuelle forsikringer efter behov.

Misligholdelse

§ 12

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig gene for de øvrigt medlemmer eller beboere i medlemmernes lejligheder eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger, at ejeren – og i tilfælde af at lejligheden er udlejet – lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke

§ 13

Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, eller af administrator indankes for den førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

Anke – eller indbringelse af bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutninger til prøvelse for de ordinære domstole – har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 13, og ej heller ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration

§ 14

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator, der vælges af bestyrelsen efter indhentning af minimum 2 tilbud fra anerkendte ejendomsadministratorer.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker igennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang til lejlighederne for reparation eller lignende.

Regnskab og revision

§ 15

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet og antager på foreningens vegne en statsautoriseret revisor til at revidere regnskabet. Det reviderede regnskab forsynet med den statsautoriserede revisors påtegning, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling

§ 16

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Generalforsamlinger - såvel ordinære som ekstraordinære – indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages skriftligt varsel med angivelse af tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning om det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Forelæggelse af næste års budget til godkendelse
5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
6. Valg af formand for bestyrelsen

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Eventuelt

§ 17

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

§ 18

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Stemmeret kan ved skriftlig fuldmagt overdrages til anden myndig person, dog således at ingen enkelt person besidder mere end 1 fuldmagt.

Taleret har kun foreningens medlemmer, administrator, bestyrelse og revisor.

Med mindre andet er bestemt i vedtægterne, træffer generalforsamlingen sine beslutninger ved simpel stemmeflerhed.

Beslutning om foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning af samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end 2/3 af samtlige således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og er mindst 2/3 af de mødte stemmer afgivet for forslaget, afholdes ny generalforsamling senest 6 uger efter første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 – otte – dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede føres der referat, som underskrives af dirigenten og bliver gjort tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen

§ 19

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3-5 medlemmer, der ikke behøver at være medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske.

Vedtægter for Ejerforeningen Brohuset gældende fra maj 2019

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen holder regelmæssige møder. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Der føres referat over bestyrelsens møder, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Foreningen forpligtes ved underskrift, af bestyrelsens formand eller 2 af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

§20

Foranstående vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 2568 og 2569 af Vigerslev.

Påtegningsberettiget er ejerforeningen Brohuset ved den til enhver til værende administrator.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Matr. nr. 2568 og 2569 af Vigerslev
Roskildevej 139-145
Vigerslevvej 2-8
Bramslykkevej 2-6