

Advokat K. BLAK JENSEN
Vester Voldgade 86
1552 København V.
Telf.: (01) 12 52 70

EJENDOMMEN

T A V A S T E H U S

.....

Roskildevej 116-122/Rådmand Steins Allé 21-29

V E D T A G T E R

.....

Ejerlejlighed nr.

Ejer:

I anledning af, at ejendommen "Tavastehus", matr. nr. 29 bl Frederiksberg, beliggende Roskildevej 116-122, Rådmand Steins Allé 21-29, Frederiksberg kommune, af grundareal 8.830 m², med den på grunden værende etageejendom er opdelt i ejerlejligheder, er der fastsat nedenstående vedtægter for den i forbindelse hermed stiftede ejerforening:

V E D T Æ G T E R

for

"Ejerforeningen Tavastehus, Frederiksberg",
jfr. § 7 i lov nr. 199 af 8. juni 1966.

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Tavastehus, Frederiksberg".

§ 2.

Foreningens hjemsted er administrators forretningssted, for tiden advokaterne Leo Dannin og K. Blak Jensen, Vester Voldgade 86, 1552 København V.

Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes er dog ejendommens værneting, Frederiksberg birk.

§ 3.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser som ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 29 bl Frederiksberg, kaldet "Tavastehus", beliggende Roskildevej 166-122, Rådmand Steins Allé 21-29 i Frederiksberg kommune, herunder at forestå administrationen af nævnte ejendom.

Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. til-

slutte sig Grundejernes Landsforbund, Nørre Voldgade 2, 1358 København K., eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

§ 4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 29 bl Frederiksberg, beliggende Roskildevej 116-122/Rådmand Steins Allé 21-29, i Frederiksberg kommune, der alle har pligt til medlemskab i foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i nævnte ejendom kan optages som medlem af foreningen.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning, dog med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom samt meddelelse om, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 5.

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af den respektive ejendoms rette tilhørende og tilhørende som nedenfor i § 20 beskrevet.

Ejerlejlighedernes fordelingstal er følgende:

Af matr. nr. 29 bl Frederiksberg:

Ejerlejligheds nr.:	Beliggenhed:	Fordelingstal:
1	Roskildevej 122 st. tv.	91
2	do. 122 st. th.	80
3	do. 122 1. tv.	91
4	do. 122 1. th.	80
5	do. 122 2. tv.	91
6	do. 122 2. th.	80
7	do. 122 3. tv.	91
8	do. 122 3. th.	80
9	do. 122 4. tv.	91
10	do. 122 4. th.	80
11	do. 122 5. tv.	91
12	do. 122 5. th.	80
	transport:	1.026

Ejerlejligh-
hedens nr.:

Beliggenhed:

Fordelingstal:

			transport:	1.026
13	Roskildevej	122 6.	tv.	77
14	do.	122 6.	th.	68
15	Roskildevej	120 st.	tv.	80
16	do.	120 st.	th.	91
17	do.	120 1.	tv.	80
18	do.	120 1.	th.	91
19	do.	120 2.	tv.	80
20	do.	120 2.	th.	91
21	do.	120 3.	tv.	80
22	do.	120 3.	th.	91
23	do.	120 4.	tv.	80
24	do.	120 4.	th.	91
25	do.	120 5.	tv.	80
26	do.	120 5.	th.	91
27	do.	120 6.	tv.	68
28	do.	120 6.	th.	77
29	Rådmand Steins Allé	29 st.	tv.	101
30	do.	29 st.	th.	116
31	do.	29 1.	tv.	101
32	do.	29 1.	th.	116
33	do.	29 2.	tv.	101
34	do.	29 2.	th.	116
35	do.	29 3.	tv.	101
36	do.	29 3.	th.	116
37	do.	29 4.	tv.	101
38	do.	29 4.	th.	116
39	do.	29 5.	tv.	101
40	do.	29 5.	th.	116
41	do.	29 6.	tv.	86
42	do.	29 6.	th.	98
43	Rådmand Steins Allé	27 st.	tv.	82
44	do.	27 st.	th.	82
45	do.	27 1.	tv.	82
46	do.	27 1.	th.	82
47	do.	27 2.	tv.	82
48	do.	27 2.	th.	82
49	do.	27 3.	tv.	82
50	do.	27 3.	th.	82
51	do.	27 4.	tv.	82
52	do.	27 4.	th.	82
53	do.	27 5.	tv.	82
54	do.	27 5.	th.	82
55	do.	27 6.	tv.	70
56	do.	27 6.	th.	70
57	Rådmand Steins Allé	25 st.	tv.	99
58	do.	25 st.	th.	100
59	do.	25 1.	tv.	99
60	do.	25 1.	th.	100
61	do.	25 2.	tv.	99
			transport:	5.449

Ejerlejligheds nr.:

Beliggenhed:

Fordelingstal:

		transport:			5.449
62	Rådmand Steins Allé	25 2.	th.	100	
63	do.	25 3.	tv.	99	
64	do.	25 3.	th.	100	
65	do.	25 4.	tv.	99	
66	do.	25 4.	th.	100	
67	do.	25 5.	tv.	99	
68	do.	25 5.	th.	100	
69	do.	25 6.	tv.	84	
70	do.	25 6.	th.	90	
71	Rådmand Steins Allé	23 st.	tv.	82	
72	do.	23 st.	th.	82	
73	do.	23 1.	tv.	82	
74	do.	23 1.	th.	82	
75	do.	23 2.	tv.	82	
76	do.	23 2.	th.	82	
77	do.	23 3.	tv.	82	
78	do.	23 3.	th.	82	
79	do.	23 4.	tv.	82	
80	do.	23 4.	th.	82	
81	do.	23 5.	tv.	82	
82	do.	23 5.	th.	82	
83	do.	23 6.	tv.	47	
84	do.	23 6.	th.	54	
85	Rådmand Steins Allé	21 st.	tv.	110	
86	do.	21 st.	th.	101	
87	do.	21 1.	tv.	110	
88	do.	21 1.	th.	101	
89	do.	21 2.	tv.	110	
90	do.	21 2.	th.	101	
91	do.	21 3.	tv.	110	
92	do.	21 3.	th.	101	
93	do.	21 4.	tv.	110	
94	do.	21 4.	th.	101	
95	do.	21 5.	tv.	110	
96	do.	21 5.	th.	101	
97	do.	21 6.		217	
98	Roskildevej	118 st.	tv.	95	
99	do.	118 st.	th.	107	
100	do.	118 1.	tv.	95	
101	do.	118 1.	th.	107	
102	do.	118 2.	tv.	95	
103	do.	118 2.	th.	107	
104	do.	118 3.	tv.	95	
105	do.	118 3.	th.	107	
106	do.	118 4.	tv.	95	
107	do.	118 4.	th.	107	
108	do.	118 5.	tv.	95	
109	do.	118 5.	th.	107	
110	do.	118 6.	tv.	95	
111	do.	118 6.	th.	91	
112	do.	116 st.	tv.	107	
113	do.	116 st.	th.	95	

transport: 10.488

Ejerlejligheds nr.:

Beliggenhed:

Fordelingstal:

					transport:	10.488
114	Roskildevej	116	1.	tv.		107
115	do.	116	1.	th.		95
116	do.	116	2.	tv.		107
117	do.	116	2.	th.		95
118	do.	116	3.	tv.		107
119	do.	116	3.	th.		95
120	do.	116	4.	tv.		107
121	do.	116	4.	th.		95
122	do.	116	5.	tv.		107
123	do.	116	5.	th.		95
124	do.	116	6.	tv.		91
125	do.	116	6.	th.		80
					Ialt:	11.669

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principalt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

I alle foreningens anliggender stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

§ 6.

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs- og belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

§ 7.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse

og fornyelse, jfr. § 21. Begøring om indbringelse for en generalforsamling har kun opsættende virkning for den truffne afgørelse, hvis vedligeholdelsen eller fornyelsen uden risiko kan udskydes.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages eenstemmigt og med tilslutning af samtlige medlemmer. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan vedtages med mindst to trediedeles flertal såvel efter fordelingstal som medlemstal på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to trediedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to trediedele af stemmerne eller medlemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to trediedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

§ 8.

Den årlige generalforsamlingen afholdes inden udgangen af november måned.

Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- a. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år,
- b. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- c. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
- d. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
- e. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

- f. Valg af suppleanter.
- g. Valg af statsaut. revisor.
- h. Eventuelle forslag.
- i. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når et medlem i medfør af disse vedtægters § 7, stk. 2, kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen,
- eller
- når administrator forlanger det.

§ 9.

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader ejendommens vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

§ 10.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedr. fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. oktober.

§ 11.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens statsaut. revisor og administrator eller repræsentant(er) for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver

myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

§ 12.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Formanden, de øvrige medlemmer af bestyrelsen og bestyrelsessuppleanterne behøver ikke at være medlem af foreningen. Såvidt muligt bør et af bestyrelsens medlemmer være en ejerlejlighedsejer, der selv bebor sin lejlighed, dennes ægtefælle eller myndige livsarving.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet suppleanten, der har størst anciennitet, først indtræder og iøvrigt efter lodtrækning. Fin- des ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

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

§ 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt eventuel-

le andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene iøvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejernes afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne respektive disses lejere skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 15.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 16.

Ejendommens administration, derunder den almindelige økonomiske og juridiske forvaltning, forestås af en advokat.

Administrator kan opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til en 1. december, når generalforsamlingen med simpelt flertal træffer beslutning herom. Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sig løst fra hvervet. Disse frister gælder dog ikke ved grov misligholdelse fra den anden parts side.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, der forestår kasse og bogholderi.

Administrators honorar fastsættes i henhold til de af advokatrådet til enhver tid fastsatte takster for administration af faste ejendomme.

Administrator ansætter med bestyrelsens godkendelse en vicevært, hvis funktioner fastsættes i en skriftlig aftale. Viceværten skal bebo ejendommens funktionærbolig, der med størst mulige offentlige lån og restbeløbet i sælgerpantebrev(e) vil blive overdraget til ejerforeningen ved dennes bestyrelse for en købesum svarende til den ejendommens lejere har fået tilbudt lejlighederne til umiddelbart efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

§ 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 18.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse, jfr. dog § 21, stk. 5.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter bestyrelsens bestemmelse.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommen eller den, til hvem denne ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder i ejendommen, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav. Størrelsen af ejerpantebrevet udgør 3% af salgs-

summen ved første salg, dog mindst svarende til 3% af den pågældende ejerlejligheds ejendomsværdi.

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler samt statslån, alt til forhøjet rente.

§ 19.

Regnskabsåret er 1. juni til 31. maj. Første regnskabsår går fra

Ejerforeningen antager en statsautoriseret revisor til at udfærdige og revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning, udsendes til medlemmerne 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er foretaget, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 20.

Ejerlejlighedsejerne har efter de i § 5, stk. 2, omhandlede fordelingstal fælles ejendomsret til den pågældende ejendoms grund, fundament, ydermure, tage, kælder- og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusive rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, elevator, varmeanlæg med radiatorer, vaskerianlæg, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el-, vand- og varmeinstallationer) og iøvrigt alt, som er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigede servitutter og rettigheder i naboforhold.

Pulterrum og kalderrum, der ved nærværende forenings stiftelse står til den enkelte lejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og derefter ikke kunne adskilles eller fratages denne uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

§ 21.

Det påhviler foreningen at vedligeholde og forny alt, hvad der ifølge § 20 er undergivet fælles ejendomsret - se dog

§ 22 angående varmcanlæg - samt endvidere entrédøre udvendigt og vinduer bortset fra indvendig maling.

Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som en fælles udgift, jfr. § 23, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten endeligt.

Bestyrelsen er - indenfor rammerne af ovenstående - pligtig at vedtage afholdelsen af udgifter til ejendommens - efter dens karakter og forholdene iøvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems-medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger m.h.t. vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelige, dog at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs stk. 3 for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt overhovedet muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

§ 22.

Varme- og varmtvandanlægget drives for fælles regning, også for vidt angår fornyelser. Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år pr. 1. juni og fordeles i overensstemmelse med lejelovens regler.

§ 23.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilende ydelse, er alle de udgifter, der er anført i nærværende vedtægter, vedr. fællesskabet, herunder tillige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedr. alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision samt honorar til administrator og revisor, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen. Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds bl.a. til afskrivning af varmeanlægget.

§ 24.

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedr. det, der jfr. § 20 er undergivet fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er medlemmer forpligtede til at medvirke til at optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter, at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 7, stk. 4. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 25.

Vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelse omfatter alt indenfor ejerlejligheden og tilhørende rums område - intet undtaget.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil

udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantssatte ejerpantebrev.

§ 26.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte TV-antennener på ejendommens tag eller facader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning eller tilhører ejerforeningen, er udgifterne hertil og til vedligeholdelsen heraf fællesudgifter.

§ 27.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen (ejerlejlighederne), medmindre bestyrelsen skriftligt forud har givet tilladelse hertil. Bestyrelsen kan ikke nægte ophold af en mindre hund i hver ejerlejlighed, medmindre hunden er til gene for ejendommen (ejerlejlighederne) eller dens (disses) beboere. I så fald kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel beslutte, at den pågældende beboer ikke længere skal have ret til at holde hund, resp. den pågældende hund. Bestyrelsens skøn herover kan ikke indbringes for en generalforsamling.

Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, bortset fra de ejerlejligheder som ved opdelingen har ret dertil, og da kun i samme omfang.

Almindeligt køkkenaffald fjernes ved foreningens foranstaltning, hvorimod alt andet affald ved det pågældende medlems egen foranstaltning skal fjernes og for dennes egen regning.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal udenfor

de særlig indrettede parkeringspladser.

§ 28.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over ejerforening eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelser af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til en 1ste i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans eventuelle virksomhed og ej heller til nogen som kan antages at ville udvise chikænøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges mindst 5 års uopsigeligthed.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til lejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

§ 29.

Det medlem, som det i medfør af bestemmelsen i § 28 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rekurs til domstolene afgør tvisten.

Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat. Ejeren og bestyrelsen udpeger hver 1 medlem, medens det tredje udpeges af formanden for boligretten ved ejendommens værneting.

Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten

træffer tillige beslutning om fordelingen af omkostningerne, incl. honoraret til voldgiftsrettens medlemmer, ved sagens førelse.

Nærværende vedtægter, der respekterer størst mulige lån til forhøjet rente af kreditforenings-, hypotekforenings- og statslånsmidler, begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 29 bl Frederiksberg, beliggende: Roskildevej 116-122/Rådmand Steins Allé 21-29, i Frederiksberg kommune. - Med hensyn til pante-
hæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er "Ejorforeningen Tavastehus, Frederiksberg" ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer i matr. nr. 29 bl Frederiksberg.

København, den

FABRITIUS TENGNAGEL & HEINE

C. FABRITIUS TENGNAGEL
LANDSRETTSSAGFØRER (H)

NIELS ULRIK HEINE
ADVOKAT (H)

C.A.FABRITIUS TENGNAGEL jr.
ADVOKAT (H)

MARTIN von HALLER GRØNBÆK
ADVOKAT

side 17

Advokatkontoret
St. Kongensgade 67 C
1264 København K

Telefon 33 13 69 20
Telefax 33 32 99 79
Giro 9 02 89 78

STEMPELMÆRKE

RETTEH PÅ
FRED. BERG

KUN EYDRET MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

J 221420

13.05.94 10:06
0000700.00
306650 SM 01

Stempel kr.

gebyr kr. 700,00

kr.

ANMELDER:

Mette Lund Thomsen

ADVOKAT

St. Kongensgade 67 C

1264 København K.

A L L Ø N G E

til vedtægter for E/F Tavastehus - ejendommen matr.nr. 29 bl
Frederiksberg - beliggende Roskildevej 116-122/ Rådmands Steins
Allé 21-29.

V E D T Æ G T S Æ N D R I N G E R

for E/F Tavastehus.

§ 18, sidste afsnit:

"Ejerpantebrevet respekterer den til enhver tid uden særskilt på-
tegning størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler
samt statslån, alt til forhøjet rente".

Afsnittet skal bortfalde.

Som § 18 indsættes:

"Ved videresalg af lejligheder skal køber tilpligtes at forhøje
det eksisterende ejerpantebrev, således at sikkerheden i alt an-
drager mindst kr. 25.000,00.

Ejerpantebrevet skal have oprykkende panteret og såvidt muligt 1.
prioritet."

- 2 -

Med hensyn til de på ejendommens blad i tingbogen tinglyste servitutter og pantestiftelser henvises til tingbogen.

Frederiksberg, den 11/5 1994

Bestyrelsens underskrift:



formand Jens Kornerup



bestyrelsesmedlem:

Svend Erik Brockhuus



bestyrelsesmedlem:

Henning Fokdal

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: METTE LUND THOMSEN
Stilling: Advokat
Bopæl: St. Kongensgade 67 C

1264 København K.
Tlf. 33 13 69 20

