

Vedtægter

§ 1 Navn, hjemsted og formål

Stk. 1

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I", dens hjemsted er Frederiksberg kommune. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 26 bq Frederiksberg, og at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder sørge for ro og orden i ejendommen, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig (jfr. dog nedenfor i § 6), at ejendommen er tilbørligt forsikret og i øvrigt udøve alle de nedenfor anførte nødvendige funktioner, der påhviler foreningen, og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggender ejendommen vedrørende.

§ 2 Medlemmerne

Stk. 1

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.

Stk. 2

Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheders fordelingstal.

Skulle der være to eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.

Stk. 3

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde) og indtrædende medlemmer erholder ved indtrædelsen anpartsvis andel i foreningens formue og gæld efter fordelingstal.

Stk. 4

Ophører et medlem at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, ved salg eller på anden måde, bortfalder for den pågældende de med medlemskabet hørende rettigheder og forpligtelser, derunder krav på andel i foreningens formue.

Stk. 5

Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden for den nye ejer i foreningen, skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens administrator. Den tidligere ejers medlemspligt ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst som endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Indtil da hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor foreningen for de den overdragne ejerlejlighed påhvilende forpligtelser.

Stk. 6

Indtil samtlige ejerlejligheder er solgt, er ejeren af de ikke solgte ejerlejligheder medlem af foreningen med en anpart svarende til de ikke solgte ejerlejligheders samlede fordelingstal.

§ 3 Medlemmernes bidrag

Stk. 1

De enkelte medlemmer betaler hver især til foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal et månedligt bidrag til dækning af alle ejendommens fælles udgifter.

Stk. 2

Ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113 og 114, omfattende de to kombinerede butiks- og kontorblokke (Finsensvej 3 og 9) samt ejerlejlighed nr. 223, omfattende ejendommens underjordiske garageanlæg, bidrager ikke til udvendig vedligeholdelse af de fire boligblokke (Finsensvej 5, 7, 11 og 13), medens de øvrige ejerlejligheder omvendt ikke bidrager til udvendig vedligeholdelse af de to kombinerede butiks- og kontorblokke og det underjordiske garageanlæg. Endvidere afregnes forbrug af el i ejerlejlighed nr. 223 efter måler. Uanset bestemmelserne i § 10 angående ændringer af vedtægterne kræves enstemmighed til ændring af disse bestemmelser.

Stk. 3

Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hvert år udarbejdet driftsbudget for det kommende år. Bidraget erlægges månedsvis forud. I tilfælde af større uforudsete og uopsættelige udgifter, der ikke kan dækkes af de faste bidrag, skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Medfører arbejder udført af en ejer i dennes ejerlejlighed forøgelse af de fælles

udgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende ejerlejlighedsejer at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter.

Stk. 4

Foreningens kontante midler skal – bortset fra en kassebeholdning nødvendig for den daglige drift – være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

§ 4 Medlemmernes hæftelse

Stk. 1

For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Stk. 2

Disse vedtægter tinglyses pantstiftende for 57.000 kr. for hver af ejerlejlighederne til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

De 57.000 kr. er indeksregulerede, idet de reguleres efter nettoprisindekset hver 30. juni, første gang den 30. juni 2018 med stigningen i de to foregående års nettoprisindeks for juni måned. Pantet skal dog som minimum være 57.000 kr., ligesom beløbet maksimalt kan være det beløb realkreditinstitutterne accepterer uden låneafkorting.

Den pantstiftende deklaration skal i hver ejerlejlighed have bedst mulig prioritetsstilling og rykker ikke for omprioriteringer og nye lån.

Stk. 3

Allerede udstedte ejerpantebreve, der er underpantsat til ejerforeningen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, forbliver underpantsat indtil den pantstiftende deklaration, jfr. stk. 3, har opnået førsteprioritet i den enkelte ejerlejlighed, hvorefter ejerpantebrevet aflyses. Ejerpantebrevet kan af foreningen frempantsættes til dennes bankforbindelse.

§ 5 Benyttelse

Stk. 1

Ejerlejlighederne i boligblokkene må kun, hvor andet ikke særskilt er bestemt, benyttes til beboelse, medens ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223, omfattende de to kombinerede butiks- og kontorblokke og det underjordiske garageanlæg, endvidere må benyttes til erhverv.

Stk. 2

Til hver ejerlejlighed i boligblokkene hører et i kælderen beliggende depotrum. Til ejerlejlighed nr. 113 hører 42 parkeringspladser over jorden, til ejerlejlighed nr. 1 hører 2 parkeringspladser over jorden, til ejerlejlighed nr. 223 hører dels de øvrige parkeringspladser over jorden samt det i vaskeribygningen overfor Finsensvej 11 C beliggende kontor.

Stk. 3

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde, og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter, herunder turnus- og gebyrbestemmelser med hensyn til benyttelsen, som nedfældes i et ordensreglement.

Stk. 4

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver må bevares uændrede.

Stk. 5

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte, lysreklamer, radio- og tv-antenner, flagstænger og lignende. Eventuelle udvendige belysninger og varmelegemer må ikke fastgøres til sidevægge eller vindues/dørpartier.

Stk. 6

De ovenfor under stk. 4 og 5 fastsatte regler gælder dog kun for ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223, med de modifikationer, der følger af disse ejerlejligheders særlige formål, beskaffenhed og beliggenhed.

Stk. 7

Ejeren er berettiget til at foretage sådanne indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgrib i ejendommens tekniske installationer.

Stk. 8

Der kan kun dispenseres fra de i nærværende § indeholdte bestemmelser om ejendommens benyttelse m.v. ved generalforsamlingsbeslutning, truffet med samme kvalificerede majoritet, som kræves til

vedtægtsændringer jfr. § 9, dog kræves enstemmighed f.s.v. angår ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223.

§ 6 Indvendig og udvendig vedligeholdelse

Stk. 1

Den udvendige vedligeholdelse (derunder fornyelser), der foranstalles og betales af ejerlejlighedsforeningen, omfatter bl.a. tage, facader (herunder vinduespartier og altandøre), indgangspartier, trappe- og kældergange, elevatorer, ventilationsanlæg, centralvarmeanlæg med tilslutning til offentlig fjernvarmecentral, vaskerier med vaskemaskiner m.v., have- og gårdarealer (herunder lege- og boldspilpladser) samt alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fællesanlæg i øvrigt, herunder forsyningsledninger og fællesinstallationer indenfor de enkelte ejerlejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i ejerlejlighederne.

Stk. 2

Ved istandsættelse af gårdarealerne bidrager ejerlejlighederne nr. 1, 113 og 223, jfr. § 5, stk. 2, pkt. 2, i det omfang istandsættelsen vedrører de omhandlede parkeringspladser, ekstraordinært med et beløb, hvis størrelse nærmere fastsættes efter aftale mellem disse ejerlejlighedsejere og foreningen.

Stk. 3

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder der skal foretages. For så vidt angår de to kombinerede butiks- og kontorblokke og det underjordiske garageanlæg kræves dog tiltrædelse af de til enhver tid værende ejere af disse ejerlejligheder. De pågældende ejere kan dog ikke i urimelig grad modsætte sig nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 4

Uanset bestemmelserne i § 9, kræves dog enstemmighed til ændring af de foran i stk. 2 og stk. 3. pkt. 2 og pkt. 3, anførte bestemmelser.

Stk. 5

Mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder kan administrator lade udføre. I forbindelse med de nødvendige reparationer og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettigede til at få adgang til ejerlejlighederne.

Stk. 6

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkabler, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner,

sanitetsinstallationer m.m., kort sagt alt, hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område.

Stk. 7

Vedligeholdelsespligten omfatter også pligt til at holde lejlighed og kælderrum rene, så der undgås skadedyrsangreb. Ejerforeningen kan kræve udgifterne til skadedyrsbekæmpelse betalt af ejere, hvis angrebet skyldes manglende rettidig omhu.

Stk. 8

Hvis en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gene for andre ejerlejlighedsindehavere, kan ejerlejlighedsforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for ejerlejlighedsindehaverens regning, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

§ 7 Forsikringer

Stk. 1

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring m.v., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, men kun af foreningen. Andel i udgifterne til forsikringer betales af ejerlejlighedsindehaverne til foreningen efter fordelingstal.

§ 8 Varmeregnskab mv.

Stk. 1

Ejerlejlighedsindehaverne er pligtige at respektere den med Frederiksberg kommunes tekniske forvaltning indgåede kontrakt angående drift af varmeanlægget, herunder forvaltningens ret til at afbryde varmeleveringen i visse perioder af hensyn til eftersyn af hovedledning m.v.

§ 9 Generalforsamling

Stk. 1

Ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Frederiksberg kommune.

Stk. 2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest seks måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt indeholde dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal

fremføres på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet og budget for kommende regnskabsår.

Stk. 3

Adgang til generalforsamlingen har ejerlejlighedsforeningens medlemmer med ledsager, samt administrator og revisor.

Stk. 4

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

Stk. 5

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

Stk. 6

Begæring om at få et emne behandlet må være indgivet til bestyrelsen senest to måneder efter regnskabsårets udløb (for tiden den 1. september).

Stk. 7

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.
4. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Stk. 8

Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Stk. 9

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed. Hver ejer af en ejerlejlighed har en stemme.

Hvis der måtte være flere ejere af en ejerlejlighed, har disse tilsammen en stemme.

Stk. 10

Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

Fuldmagt kan dog kun gives til andre ejerlejlighedsejere. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Stk. 11

Fem stemmeberettigede kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.

Stk. 12

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningsopløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/eller pantsætning af disse, kræves at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 af de af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, skal en ekstraordinær generalforsamling indkaldes inden fire uger. På denne ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige, også med hensyn til den anden generalforsamling.

Stk. 13

Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerlejlighedsforeningen. Dette gælder også ændringer i vedtægternes § 3 stk. 2 og § 5 sidste stk. samt § 6 stk. 2 og stk. 3 pkt. 2 og pkt. 3.

Stk. 14

Væsentlige ændringer af vedtægterne kræver samtykke af samtlige prioritetshavere ifølge de lån, der fremgår af det først tinglyste skøde vedrørende de respektive ejerlejligheder, dog kun så længe de pågældende prioritetshavere har pant i nogen ejerlejlighed ifølge et eller flere af de ovennævnte lån.

Stk. 15

Over det på en generalforsamling passerede indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret digital protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Stk. 16

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 10 Bestyrelse

Stk. 1

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer.

To ejere af samme lejlighed kan dog ikke samtidigt være medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 2

Så længe C. E. Jensens Fond (og senere successorer) er indehaver af en eller flere af ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223, er en af fonden udpeget tredjemand berettiget til at besætte en af bestyrelsesposterne.

Stk. 3

2 medlemmer af den valgte del af bestyrelsen afgår efter tur hvert år, således at generalforsamlingen kun vælger 2, respektive 3 nye medlemmer. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer, efter indtræden af suppleanter, ned under 5, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Stk. 4

En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller længerevarende forfald.

Stk. 5

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand og fastsætter selv sin forretningsorden.

Stk. 6

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således, som foran anført, omsorg for bl.a. ejendommens varme-, el- og vandforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer, ligesom den fordeler udgifterne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp til udøvelsen af de ovenfor nævnte funktioner, herunder vicevært og eventuelt inspektør.

Stk. 7

Bestyrelsen fører et fuldstændigt og nøjagtigt regnskab over foreningens indtægter og udgifter, samt udarbejder et årligt driftsregnskab med status.

Stk. 8

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Stk. 9

I en af bestyrelsen autoriseret digital protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 11 Tegningsret

Stk. 1

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen. Den samlede bestyrelse kan meddele administrator prokura.

§ 12 Digital kommunikation

Stk. 1

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2

Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3

Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4

Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 13 Administration

Stk. 1

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand indenfor ejendomsadministration, der som administrator forestår ejendommens daglige drift for foreningen.

Stk. 2

Administrator kan af bestyrelsen opsiges med tre måneders varsel til fratrædelse ved et

regnskabsårs udløb. Opsigelsen kan af administrator indbringes for en generalforsamling.

Stk. 3

Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 14 Revisor

Stk. 1

På hvert års ordinære generalforsamling vælger foreningen en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.

Stk. 2

Revisor, der honoreres af foreningen, kan genvælges.

Stk. 3

Ejerlejlighedsforeningens regnskabsår løber fra 1/7 - 30/6, første gang 1/7 1976.

Stk. 4

Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisorpåtegning.

§ 15 Misligholdelse

Stk. 1

Såfremt en ejer (eventuelt dennes lejer) i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedernes anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige ejere eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen pålægger den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænde eller udleje den til en af bestyrelsen godkendt tredjemand.

Stk. 2

Ejerforeningen har samme beføjelser overfor lejere som overfor medlemmer og kan om nødvendigt optræde som procespart direkte overfor lejere ved domstolene i tilfælde af misligholdelse, såfremt ejeren nægter at medvirke.

§ 16 Ansvar

Stk. 1

Ejeren og/eller de personer, der opholder sig i ejers ejerlejlighed, skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet alle fællesarealer, opgange og fælles rørinstallationer mfl.

Stk. 2

Ejeren er ansvarlig for lejers og/eller de personer, der opholder sig i ejers ejerlejlighed for så vidt angår opførelse og overholdelse af regler i ejerforeningen så som vedtægter og husorden.

Stk. 3

Ejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til ejerlejligheden herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Nyt stk. 4

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kroner, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Nyt stk. 5

Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Nyt stk. 6

Beslutning om bod efter stk. 4 og 5 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Nyt stk. 7

Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Nyt stk. 8

Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Nyt stk. 9

Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 17 Tvister

Stk. 1

Eventuelle tvistigheder mellem ejerlejlighedsforeningen på den ene side og de enkelte ejerlejlighedsejere på den anden side, samt mellem ejerlejlighedsforeningen og panthaverne i ejendommen afgøres ved de almindelige domstole.

§ 18 Ejerlejlighedsforeningens ophør

Stk. 1

Måtte forudsætningerne for ejerlejlighedsforeningens fortsatte beståen ikke mere være til stede og foreningens opløsning derefter er vedtaget på den i § 9 stk. 12 nævnte måde, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til ejerlejlighedsforeningens opløsning.

Disse vedtægter er vedtaget på en den 17 /11 2021 afholdt ordinær generalforsamling og en den 18/1 2022 afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I og erstatter vedtægter af 9/3 1973 med følgende tillæg med ændringer til vedtægten af 12/10 1975, 17/11 1976, 13/1 1977, 6/2 1979, 5/12 2017 og 22/1 2018.

Disse vedtægter er lyst servitutstiftende og pantstiftende på ejendommen matr. Nr. 26 bq Frederiksberg. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Vedtægterne respekterer endvidere fremtidige servitutter, der kræves af det offentlige.

Påtaleretten tilkommer "Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I" og den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer.