

Vedtægter  
for  
Ejerforeningen  
»Rahbekshus«

---



Senest revideret:  
November 1999

I anledning af, at ejendommen matr. nr. 55 p, Frederiksberg by, beliggende Vesterbro-  
gade 161–167 og Rahbeks Allé 2A–2D af grundareal 2.976,5 m<sup>2</sup>, heraf 152 m<sup>2</sup> vej, med  
5-etagers bygning med kælder, 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 »Rahbekshus«  
jfr. § 7 i lov nr. 199 af 8. juni 1966

---

## **Navn og hjemsted**

### **§ 1**

Foreningens navn er: Ejerforeningen »Rahbekshus«, og foreningen har sit hjemsted i Frederiksberg Kommune.

### **§ 2**

Foreningens hjemsted er administrators forretningssted.

Alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes afgøres i Frederiksberg retskreds.

## **Foreningens formål og medlemmer**

### **§ 3**

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser som ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 55 p, Frederiksberg by, beliggende Vesterbrogade 161–167 og Rahbeks Allé 2A–2D, herunder – i overensstemmelse med nærværende vedtægter – at forestå administrationen af nævnte ejendom.

Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

### **§ 4**

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 55 p, Frederiksberg by, beliggende Vesterbrogade 161–167 og Rahbeks Allé 2A –2D, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i denne ejendom kan optages som medlemmer af foreningen.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. 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, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

Enhver ny ejerlejlighedsejer er pligtig til at meddele bestyrelsen eller administrator om ejerskifte.

Sælger udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af fællesudgifter eller udbetaling af andel i foreningens eventuelle formue, herunder evt. grundfond.

## Fordelingstal

### § 5

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser.

Lejlighedsnr.	Beliggenhed	Areal i m <sup>2</sup>	Fordelingstal
<b>Vesterbrogade 161</b>			
1.	Vesterbrogade 161, stuen tv.	89	89
2.	Vesterbrogade 161, stuen, kælderen	123	62
3.	Vesterbrogade 161, stuen, kælderen	120	60
4.	Vesterbrogade 161, stuen, kælderen	67	34
5.	Vesterbrogade 161, 1. sal tv.	128	128
6.	Vesterbrogade 161, 1. sal th.	95	95
7.	Vesterbrogade 161, 2. sal tv.	128	128
8.	Vesterbrogade 161, 2. sal th.	128	128
9.	Vesterbrogade 161, 3. sal tv.	128	128
10.	Vesterbrogade 161, 3. sal th.	128	128
11.	Vesterbrogade 161, 4. sal tv., loftet	213	213
12.	Vesterbrogade 161, 4. sal th., loftet	267	267
<b>Vesterbrogade 163</b>			
13.	Vesterbrogade 163, stuen, kælderen	70	35
14.	Vesterbrogade 163, stuen, kælderen	76	38
15.	Vesterbrogade 163, stuen, kælderen	137	69
16.	Vesterbrogade 163, stuen, kælderen	80	40
17.	Vesterbrogade 163, 1. sal tv.	113	113
18.	Vesterbrogade 163, 1. sal th.	106	106
19.	Vesterbrogade 163, 2. sal tv.	113	113
20.	Vesterbrogade 163, 2. sal th.	106	106
21.	Vesterbrogade 163, 3. sal tv.	113	113
22.	Vesterbrogade 163, 3. sal th.	106	106
23.	Vesterbrogade 163, 4. sal tv., loftet	195	195
24.	Vesterbrogade 163, 4. sal th., loftet	155	155
<b>Vesterbrogade 165</b>			
25.	Vesterbrogade 165, stuen, kælderen	82	41
26.	Vesterbrogade 165, stuen, kælderen	144	72
27.	Vesterbrogade 165, stuen, kælderen	155	78
28.	Vesterbrogade 165, 1. sal tv.	84	84
29.	Vesterbrogade 165, 1. sal th.	113	113
30.	Vesterbrogade 165, 2. sal tv.	84	84

Lejlighedsnr.	Beliggenhed	Areal i m <sup>2</sup>	Fordelingstal
31.	Vesterbrogade 165, 2. sal th.	113	113
32.	Vesterbrogade 165, 3. sal tv.	84	84
33.	Vesterbrogade 165, 3. sal th.	113	113
34.	Vesterbrogade 165, 4. sal tv., loftet	130	130
35.	Vesterbrogade 165, 4. sal th., loftet	162	162
<b>Vesterbrogade 167</b>			
36.	Vesterbrogade 167, stuen, kælderen	86	43
37.	Vesterbrogade 167, stuen, kælderen	125	63
38.	Vesterbrogade 167, 1. sal	94	94
39.	Vesterbrogade 167, 2. sal	94	94
40.	Vesterbrogade 167, 3. sal	94	94
41.	Vesterbrogade 167, 4. sal, loftet	161	161
<b>Rahbeks Allé 2A og 2B</b>			
42.	Rahbeks Allé 2A, stuen tv.	89	89
43.	Rahbeks Allé 2A, stuen.	89	89
44.	Rahbeks Allé 2A, stuen.	48	48
45.	Rahbeks Allé 2A, 1. sal tv.	89	89
46.	Rahbeks Allé 2A, 1. sal mf.	52	52
47.	Rahbeks Allé 2A, 1. sal th.	115	115
48.	Rahbeks Allé 2A, 2. sal tv.	106	106
49.	Rahbeks Allé 2A, 2. sal th.	115	115
50.	Rahbeks Allé 2A, 3. sal tv.	106	106
51.	Rahbeks Allé 2A, 3. sal th.	115	115
52.	Rahbeks Allé 2A, 4. sal tv., loftet	142	142
53.	Rahbeks Allé 2A, 4. sal th., loftet	167	167
54.	Rahbeks Allé 2B, stuen	73	73
55.	Rahbeks Allé 2A, kælderen	33	17
<b>Rahbeks Allé 2C</b>			
56.	Rahbeks Allé 2C, stuen tv.	73	73
57.	Rahbeks Allé 2C, stuen th.	58	58
58.	Rahbeks Allé 2C, 1. sal tv.	114	114
59.	Rahbeks Allé 2C, 1. sal th.	93	93
60.	Rahbeks Allé 2C, 2. sal tv.	114	114
61.	Rahbeks Allé 2C, 2. sal th.	93	93
62.	Rahbeks Allé 2C, 3. sal tv.	114	114
63.	Rahbeks Allé 2C, 3. sal th.	93	93
64.	Rahbeks Allé 2C, 4. sal tv., loftet	161	161
65.	Rahbeks Allé 2C, 4. sal th., loftet	119	119

Lejlighedsnr.	Beliggenhed	Areal i m <sup>2</sup>	Fordelingstal
<b>Rahbeks Allé 2D</b>			
66.	Rahbeks Allé 2D, stuen	66	66
67.	Rahbeks Allé 2D, 1. sal	93	93
68.	Rahbeks Allé 2D, 2. sal	93	93
69.	Rahbeks Allé 2D, 3. sal	93	93
70.	Rahbeks Allé 2D, 4. sal, loftet	191	191
71.	Rahbeks Allé 2D, kælder	71	36
72.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	19	10
73.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	16	8
74.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	22	11
75.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	19	10
76.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	16	8
77.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	16	8
78.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	16	8
79.	Rahbeks Allé 2D, i gården, garage	18	9
<b>Total fordelingstal:</b>			<b>7.271</b>

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 – herunder valg til bestyrelse, administrator og revisor – stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

## § 6

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs- og belånings- og testamentsret 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.

## Generalforsamlingen

### § 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, jfr. § 22.

Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkelig 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 enstemmigt og med tilslutning fra 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 kun vedtages med mindst to tredjedeles flertal såvel efter fordelingstal som medlemstal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Fælles bestanddele er de i § 21 nævnte.

Vedtages forslaget med to tredjedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele 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 tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

### § 8

Hvert år afholdes i september eller oktober måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning 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, hvis denne er på valg eller afgår.
- e. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- f. Valg af suppleanter.
- g. Valg af statsautoriseret revisor.
- h. Valg af administrator.
- i. Eventuelle forslag (indgivet rettidigt).
- j. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når* bestyrelsen finder anledning hertil,
- 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 14 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 dagsordenen. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens forslag til valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

## § 10

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

## § 11

Foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens revisor og administrator eller repræsentant(er) for denne har adgang til generalforsamlingen. Derudover kan der gives adgang til eventuelle rådgivere eller konsulenter i f.eks. byggesager o. lign., hvor det findes påkrævet. Dog har kun foreningens medlemmer 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.



## **Bestyrelsen**

### **§ 13**

Bestyrelsen vælges på generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Formanden, de øvrige medlemmer af bestyrelsen og bestyrelsessuppleanterne skal være medlem af foreningen. Såvidt muligt bør samtlige af bestyrelsens medlemmer være en ejerlejlighedsejer, der selv bebor sin lejlighed.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes for samtidigt 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 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet den suppleant, der har størst anciennitet, først indtræder og iøvrigt efter lodtrækning.

Findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet, og bestyrelsesmedlemmer må ikke oppebære honorar for arbejde for foreningen eller på anden måde opnå personlig vinding i kraft af bestyrelsesarbejdet.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv, herunder fordeling af opgaver og ansvarsområder.

### **§ 14**

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er underkastet fælles ejendomsret, jf. § 21, 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 af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Det er administrators pligt at sørge for betaling af fælles udgifter, samt at tegning af sædvanlige og lovpligtige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt evt. andre forsikringer), til enhver tid er gyldige, og at disse indbetales rettidigt.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne resp. 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

Ethvert bestyrelsesmedlem kan indkalde til bestyrelsesmøde så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når tre medlemmer af bestyrelsen er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Protokollen – i praksis et referat – godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Hvis et medlem af bestyrelsen ikke kan godkende referatet, eller hvis et medlem af bestyrelsen har væsentlige bemærkninger til referatet, skal det anføres. Samtlige referater opbevares af formanden.

## § 16

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift.

Ejerforeningen og administrator kan til enhver tid opsige administrationsforholdet ifølge de opsigelsesvarsler, der fremgår af administrationskontrakten.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Han kan således modtage medlemmernes ydelser til foreningen og efter bestyrelsens instruktioner afholde udgifter.

## Tegningsret

### § 17

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

## Fællesbidrag

### § 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 § 22, stk. 5.

Den ordinære ydelse erlægges månedvis forud.

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 et ejerpantebrev, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav. Dette gælder dog ikke 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.

Ved ejerskifte efter den 7. september 1995 skal sikkerheden til ejerforeningen forhøjes til kr. 31.000,00, enten ved forhøjelse af hovedstolen på det oprindelige ejerpantebrev eller ved oprettelse af nyt ejerpantebrev, der ikke respekterer foranstående lån lyst efter den 7. september 1995, og som håndpant sættes til foreningen sammen med det oprindelige ejerpantebrev. Omkostningerne i forbindelse hermed er ejerforeningen uvedkommende. Garager er dog undtaget fra denne bestemmelse, mens ejere af kældre skal udstede et ejerpantebrev på kr. 5.000,00.

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler.

## **Revision**

### **§ 19**

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller autoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Revisionen skal tillige omfatte administrators regnskab af hensyn til dennes kreditværdighed.

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

## **Regnskabsår**

### **§ 20**

Foreningens regnskabsår er 1. juli – 30 juni.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen efter generalforsamlingen og påtegnes af revisor.

## **Fælles ejendomsret m.v.**

### **§ 21**

Fælles ejendomsret undergivet er ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælder- og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusive rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik

samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el-, gas- vand- og varmeinstallationer), som er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigede servitutter og rettigheder i naboforhold.

Pulterrum og kælderrum, 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 ejerlejlighedsindehavers samtykke. Hver lejlighed er kun berettiget til et lofts- eller kælderrum.

## **Foreningens vedligeholdelsespligt**

### **§ 22**

Det påhviler foreningen at vedligeholde alt, hvad der ifølge § 21 er undergivet fælles ejendomsret, samt endvidere entredøre udvendigt og vinduer bortset fra indvendig maling.

Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lign., for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som en fælles udgift, jfr. § 24, efter aftale med administrator. Dog kan et eller flere medlemmer indbringe bestyrelsens unkladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs stk. 3 for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

Bestyrelsen er indenfor rammerne af ovenstående pligtig til at vedtage afholdelsen af udgifter til ejendommens vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt unkladelsen 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 mht. vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelige. Dog kan et eller flere medlemmer indbringe bestyrelsens unkladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs stk. 3 for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

Hvis vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstiger 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 nye 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.

### **§ 23**

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler.

## § 24

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilende ydelse, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægter, vedrørende 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 elforbrug vedr. alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, revision og regnskabsafklæggelse.

Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds, f.eks. en grundfond.

## § 25

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedr. det, der jfr. § 21 er undergivet fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til 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.

## **Individuel vedligeholdelsespligt**

## § 26

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren eller ejerne af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.

Lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator, inden arbejdet igangsættes, en kopi af byggetilladelse og efter udført arbejde en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning.

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 håndpantatte ejerpantebrev.

## § 27

Medlemmer må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling, idet generalforsamlingen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, medmindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf.

Endvidere skal den pågældende ejer betale en af generalforsamlingen fastsat erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres heraf, resp. til foreningen, forsåvidt angår noget, der er underkastet fælles ejendomsret.

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 og i øvrigt kun ifølge den af foreningen udarbejdede »Retningslinier for skiltning for Ejerforeningen »Rahbekshus««. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte TV-antenner o. lign. på ejendommens tag eller façader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er udgifterne hertil og til vedligeholdelsen heraf fællesudgifter.

## Husorden og medlemmernes rådighedsret

## § 28

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 een lille hund i hver ejerlejlighed, medmindre hunden er til gene for ejendommen (ejerlejlighederne) eller dens (disses) beboere. I så fald kan bestyrelsen efter forudgående skriftligt 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.

Det er tilladt at holde mindre husdyr, der må formodes ikke at volde problemer for øvrige beboere uden skriftlig tilladelse, f. eks. katte, fugle, hamstere o. lign.

Det er ikke tilladt at holde slanger, edderkopper eller andre dyr, som skaber en naturlig utryghed for de øvrige beboere i ejendommen.

## § 29

Almindeligt køkkenaffald, papiraffald og storskrald fjernes ved foreningens foranstaltning, hvorimod alt andet affald – herunder byggeaffald – skal fjernes ved det pågældende medlems foranstaltning og for dennes egen regning. Opmagasinerne må ikke foregå på trapper, på lofter, altaner og i kældre udenfor medlemmernes pulterrum, jf. husordenen.

## § 30

Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, bortset fra de ejerlejligheder som pr. 1. oktober 1971 har ret dertil og da kun i samme omfang.

## § 31

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal udenfor de særligt indrettede parkeringspladser og stativer.

## § 32

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal udlejeren indhente bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse.

## Misligholdelse

## § 33

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med medlemmet påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. 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 virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd.

## § 34

Det medlem, som det i medfør af bestemmelsen i § 33 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, mens 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.

## Erhverv

### § 35

Hvis en erhvervsejerlejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte erhvervsejerlejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantssatte ejerpantebrev, jf. § 26.

På grund af ejendommens alder og dens byggetekniske begrænsninger (kloakering, ventilation og udluftning, renovation etc.) kan visse typer erhverv have vanskeligt ved at drive forretning i ejendommen. Ejeren og eventuelle lejere af en erhvervsejerlejlighed skal derfor underkaste sig miljø- og levnedsmiddelkontrollens krav til støj- og lugtgener samt underkaste sig de almindelige naboretlige principper, der gælder for en ejerforening, ligesom de er pligtige til at indhente brandmyndighedernes tilladelse og underkaste sig disses krav, herunder flugtveje.

Erhvervsejerlejlighederne skal respektere ejerforeningens »Retningslinier til skiltning for Ejerforeningen »Rahbekshus«« vedtaget på generalforsamlingen den 7. september 1995 samt ansøge om bestyrelse godkendelse af eventuel skiltning. Ejendommens gårdmiljø er beboernes centrale mødested, og ejerforeningens fælles gård må derfor ikke bruges som oplagsplads for hverken ejerlejlighederne eller erhvervsejerlejlighederne.



Nærværende vedtægter, der erstatter vedtægterne lyst første gang den 10. oktober 1973 med senere ændringer, begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 55 p, Frederiksberg by, beliggende Vesterbrogade 161–167 og Rahbeks Allé 2A–2D.

Påtaleberettiget med hensyn til vedtægter er Ejerforeningen »Rahbekshus« ved dennes bestyrelse.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.



Således vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 15. november 1999.

Frederiksberg, den / 1999

Bestyrelsen for Ejerlejlighedsforeningen »Rahbekshus«:

Formand  
Henrik Pedersen

Næstformand  
Søren Höffner

-----  
Knud Jensen

-----  
Bent Sarup

-----  
Michael Stappert