

VEDTÆGTER

FOR

GRUNDEJERFORENINGEN PORCELÆNSHAVEN

SENEST ÆNDRET DEN 18. APRIL 2017

§ 1.

Navn og hjemsted

Grundejerforeningens navn er ”Grundejerforeningen PorcelænsHAVEN”. I det følgende ”Foreningen”.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune under Frederiksberg Ret, der er Foreningens værneting.

Foreningens geografiske område omfatter ejendommene matr.nr. 26 a, 26 dp, 26 eq og del nr. 15 af 26 bæ Frederiksberg samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 2.

Formål

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen del af matr.nr. 26 a, 26 dp og del nr. 15 af matr. nr. 26 bæ Frederiksberg med tilhørende installationer, rør, ledninger, buske og træer, som successivt tilskødes Foreningen vederlagsfrit af PorcelænsHAVEN ApS.

Principtegning udarbejdet af Landinspektørfirmaet Carstensen & Kanstrup den 5. november 2004 for arealet, som efter udstykning af stamejendommen matr. nr. 26 a m.fl. Frederiksberg tilskødes grundejerforeningen samt arealer, hvor grundejerforeningen ikke erhverver ejendomsret, men forestår den daglige drift – jf. nærmere nedenfor – vedhæftes som **bilag A**. Ved principtegning forstås dels, at arealerne overdrages successivt i forbindelse med udviklingen af området, hvilket indebærer, at endelig placering af nybyggeri kan ændres med deraf følgende ændring af hvilke

arealer, som overdrages til Foreningen, og dels at arealerne først overdrages til grundejerforeningen, når disse er anlagt med beplantning, befæstigelse m.v.

Foreningen overtager ejendommen successivt med anlagte veje, parkeringspladser, haveanlæg m.v., således som disse er godkendt af Frederiksberg Kommune, herunder Miljømyndighederne, i forbindelse med byggetilladelser i henhold til Lokalplan nr. 130.

Tilsvarende gælder, at Foreningen ikke har pligt til at overtage driften af arealer, hvor Foreningen ikke tillægges ejendomsret, før arealerne er anlagt i forskriftsmæssig stand.

Foreningen forestår pasningen af fælles grønne områder, parkanlæg, drift, vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af fælles forsyningsledninger og afløbssystemer indtil forgreninger m.v., alt i det omfang ejendomsretten til de pågældende ledninger ikke er tillagt andre end Foreningen samt renholdelse, vedligeholdelse og snerydning af veje og parkeringspladser.

Alle trapper, ramper og andre individuelle adgangsforanstaltninger, som er beliggende på grundejerforeningens areal, men som alene tjener som adgang til en ejendom, ren- og vedligeholdes alene af ejeren af den ejendom, hvortil der gives adgang.

Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage istandsættelse og vedligeholdelse af fælles vejareal, vej- og stibelysning samt drift og vedligehold af regn- og spildevandssystem m.m. til Frederiksberg Kommune, anden offentlig myndighed eller et eller flere private selskaber.

PorcelænsHAVEN ApS har ret og pligt til at forestå drift og administration af Foreningen indtil mere end halvdelen af det samlede bruttoetageareal (BR95) er overdraget til nye medlemmer af Foreningen, jævnfør § 3.

§ 3. Medlemmer

Alle ejere af ejendommen indenfor Foreningens geografiske område, således som dette er fastlagt i § 1 er både berettiget og forpligtet til at være medlemmer af grundejerforeningen. For ejendomme opdelt i ejerlejligheder varetages medlemskabet af ejerforeningen, jævnfør. stk. 4.

Medlemspligten indtræder ved erhvervelsen af ejendommen og vedvarer, indtil medlemmet overdrager sin ejendom. Skæringsdag for udtræden er overtagelsesdagen ifølge adkomstdokumentet. Et medlem betaler bidrag fra det tidspunkt, hvor det har pligt til at være medlem af Foreningen. Medlemmer frigøres, når adkomstdokument til ny ejer er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og evt. gæld til Foreningen er berigtiget.

Refusionsopgørelse mellem køber og sælger skal indeholde en opgørelse over forpligtelserne over for Foreningen. Parterne hæfter in solidum for skyldige beløb til Foreningen pr. overtagelsesdagen.

Refusionsopgørelse mellem den tidligere ejer og erhververen er i øvrigt Foreningen uvedkommende.

Når et medlem ved et salg af sin ejendom udtræder af Foreningen, har det udtrædende medlem ingen krav på det af vedkommende erlagte kontingent eller nogen andel i Foreningens formue. Nye ejere indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for Foreningen.

Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes den i henhold til nærværende vedtægter som en ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

§ 4. Parkering

Alle P-pladser, som anlægges på terræn, er til fælles benyttelse for den i § 3, stk. 1 nævnte ejerkreds. Der kan ikke ved skiltning forbeholdes eksklusiv brugsret til parkeringspladser på terræn, dog bortset fra de med betegnelsen GJ og CBS viste parkeringspladser på vedhæftede bilag B. Den til enhver tid værende ejer/bruger af ejendommen matr. nr. 26 eq Frederiksberg har eksklusiv brugsret til de parkeringspladser, der er markeret med GJ og den til enhver til værende ejer/bruger af ejendommen del nr. 7 af matr. nr. 26 a Frederiksberg har eksklusiv brugsret til de parkeringspladser, der er markeret med CBS.

Grundejerforeningen kan vedtage generelle parkeringsrestriktioner for alle p-pladser på terræn, der ikke er omfattet af en eksklusiv brugsret i henhold til stk. 1, hvorefter parkering i mere end 2 timer på hverdage mandag til fredag kl. 08.00 til kl. 17.00 kun kan ske mod betaling af afgift. Parkering udenfor de afmærkede parkeringspladser er ikke tilladt.

Medlemmerne er forpligtet til personligt og til at indskærpe overfor medlemmer af husstanden, ansatte, lejere m.fl., at cykler alene må hensættes i de dertil indrettede stativer. Grundejerforeningen kan iværksætte alle nødvendige foranstaltninger, herunder uden varsel at fjerne cykler, som henstillet i strid med reglerne.

§ 5. Brug

Alle medlemmer af Foreningen, ejere, andelshavere, lejere med brugsret til lokaler i områder har ret til at benytte fællesarealet, hvorved forstås det samlede areal, som ejes og drives af grundejerforeningen med respekt af de gældende ordensregler, tinglyste servitutter samt bestemmelserne i Frederiksberg Kommune Lokalplan nr. 130.

§ 6. Pligter

Ethvert medlem er underkastet Foreningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af Foreningen lovligt vedtagne regler og beslutninger og har pligt til at sikre, at brugere af medlemmets ejendom efterkommer sådanne beslutninger.

Dog kan der aldrig pålægges det enkelte medlem økonomiske forpligtelser ud over, hvad der følger af hensynet til ejernes fælles interesser, jfr. § 2. Således kan et medlem ikke forpligtes økonomisk ud over det af generalforsamlingen vedtagne bidrag.

Et medlem kan ikke tilpligtes at bidrage til drifts- og vedligeholdelsesudgifter til tekniske installationer, som medlemmet ikke er tilsluttet. Bestyrelsen afgør, hvorvidt og med virkning fra hvilket tidspunkt et medlem kan frakoble sig tekniske installationer med den virkning, at medlemmet ikke bidrager til drift- og vedligeholdelsesudgifter hertil.

Påfører et medlem af Foreningen Foreningen udgifter, som følge af f.eks. ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere Foreningen udgifterne.

Hvis en grundejer misligholder sin pligt til ren- og vedligeholdelse af egne arealer, således at ren- og vedligeholdelse afviger væsentligt fra fællesarealernes standard, kan det påtales af grundejerforeningen. Såfremt medlemmet af grundejerforeningen ikke indenfor en rimelig frist har foranlediget de nødvendige ren- og vedligeholdelsesopgaver udført, kan grundejerforeningen udføre disse for medlemmets regning.

§ 7. Bidrag

Ved stiftelse af Foreningen fastsættes medlemmernes indbyrdes bidragspligt forholdsmæssigt efter den enkelte ejendoms bruttoetageareal (BR95), som dog kan fraviges, hvis ejendommen må anses for at have en særlig høj eller særlig lav udnyttelse af fællesfaciliteten.

Fuld bidragspligt indtræder dog tidligst ved ibrugtagning af de omfattede ejendomme. Indtil ejendommene ibrugtages bidrager ejerne med halvdelen af bidragspligten. Såfremt ejendommene ibrugtages etapevis, indtræder fuld bidragspligt for den enkelte etape ved ibrugtagning af denne, medens restejendommen fortsat bidrager med halvdelen af bidragspligten. Indtil alle er fuldt bidragspligtige sker fordelingen forholdsmæssigt mellem medlemmerne under hensyntagen til midlertidig reducere af bidragspligten.

§ 8. Betalning

Bidraget og opkrævningsterminerne fastlægges af Foreningens medlemmer på en generalforsamling eller forelæggelse af budgetforslag fra Foreningens bestyrelse for det kommende år.

Bidraget betales senest 3 uger efter påkrav.

Restance med betaling af bidrag til Foreningen medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle omkostninger i forbindelse med opkrævningen er behørigt betalt, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidserhverv i bestyrelsen. Restancer kan inddrives ved inkasso.

Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb, skal det pågældende medlem betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger og tillige et rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

§ 9. Hæftelse

I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Foreningens forpligtelser med andet end deres respektive andele i Foreningens formue.

I forholdet til Foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i henhold til ovennævnte fordelingsregler, der gælder for deres tilsvarende bidrag til Foreningen, jfr. § 7.

§ 10. Generalforsamling

Generalforsamlingen er Foreningens højeste myndighed.

Den ordinære generalforsamling i Foreningen afholdes hvert år i Frederiksberg Kommune i april måned.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

Indkaldelse til generalforsamling kan ske ved digital kommunikation, herunder eksempelvis ved e-mail, ligesom enhver øvrig kommunikation med foreningens medlemmer ligeledes kan ske digitalt, herunder ved e-mail.

§ 11. Ordinær generalforsamling

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal have følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab.
4. Godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag.
5. Indkomne forslag.

6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, jævnfør vedtægtens § 14.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt.

§ 12. Beslutninger

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for Foreningen.

Alle valg og almindelige foreliggende sager afgøres ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

Afstemning skal ske ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning begæres. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Et medlem kan dog i henhold til fuldmagt maksimalt bære stemmer svarende til 30 %.

Et medlem kan lade sig repræsentere ved fuldmagt. Adgang til generalforsamlingen har højst 3 personer pr. medlem samt Foreningens administrator og revisor.

Ved stemmeafgivning tildeles hvert medlem et antal stemmer svarende til medlemmets andel i det samlede bidrag til Foreningen, jfr. § 7.

Til vedtagelse af vedtægtsændringer fordres, at mindst $\frac{3}{4}$ af Foreningens samlede stemmetal afgives til fordel for forslaget.

Er der på generalforsamlingen ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede, men forslaget dog opnår den nævnte majoritet af de afgivne stemmer, indkaldes Foreningens medlemmer til en ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes inden en måned efter den første generalforsamling. På denne ekstraordinære generalforsamling vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når $\frac{3}{4}$ af de mødte medlemmer stemmer derfor.

Ophævelse af Foreningen kan kun ske ved enstemmighed.

Begrænsninger i medlemmers rettigheder, herunder eksempelvis eksklusiv brugsret til p-pladserne, kan kun vedtages med samtykke af de berørte medlemmer.

§ 13. Protokol

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i Foreningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen skønner det formålstjenligt, eller når et eller flere medlemmer, som repræsenterer mindst 20 %, jævnfør § 7, skriftligt anmoder herom.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med samme varsel og på samme måde som til den ordinære generalforsamling.

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter ønske af medlemmer, skal disse samtidig med begæringen meddele, hvilke emner der ønskes behandlet, og bestyrelsen er herefter forpligtiget til – senest 14 dage efter – at udsende indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 15. Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Medlemmer, som alene eller samlet repræsenterer mindst 20 % af stemmerne, opgjort efter § 7, har krav på at være repræsenteret.

Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter til bestyrelsen.

Valget af bestyrelsesformand, bestyrelsesmedlem eller suppleanter gælder for 2 år, dog vælges bestyrelsesformanden på Foreningens første generalforsamling for en 3-årig periode. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen kan til løsning af særlige opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer af Foreningen såvel for som uden for bestyrelsen.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Bestyrelsen kan overdrage Foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator. Ved valg af administrator skal det sikres, at administrator kan opfylde sine administrative opgaver og ansvarsmæssige forpligtelser over for Foreningen. Herunder vurderes det, om der skal være tegnet ansvarsforsikring for administrators virke.

Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde, hvoraf den ene skal være formanden eller skal have fuldmagt fra formanden.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen fastsætter ved en forretningsorden nærmere regler for sit virke.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt af hensyn til opfyldelse af de pligter, som påhviler Foreningen.

§ 16. Tegningsregel

Bestyrelsen repræsenterer Foreningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlig myndighed som over for private, og råder over Foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger.

Foreningen tegnes overfor tredjemand af formanden i forening med 1 medlem af bestyrelsen.

§ 17. Regnskabsåret

Foreningens regnskabsår er kalenderåret, dog løber 1. regnskabsår fra stiftelsen af Foreningen til og med 31. december 2005.

På hvert års ordinære generalforsamling vælges en statsautoriseret eller registreret revisor, som skal revidere Foreningens årsregnskab.

Revisor kan genvælges.

Regnskabet skal være revisor i hænde inden 1. februar og skal af denne være revideret så betids, at regnskabet med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

§ 18. Påtaleberettiget

Foreningen og dennes medlemmer er påtaleberettigede.

Foreningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges Foreningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører den enkelte grundejer.

§ 19. Tinglysning og pant

Foreningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 26 a, 26 dp, 26 eq og del nr. 15 af 26 bæ, alle af Frederiksberg med respekt af servitutter, som allerede er tinglyst på tinglysningstidspunktet.

Vedtægterne lyses tillige pantstiftende til sikkerhed for grundejerforeningens tilgodehavende hos medlemmerne. Pantet lyses forud for al anden pantgæld, bortset fra pant, der udstedes i.h.t. placeringsreglerne i Lov om forsikringsvirksomhed og realkreditlån.

For ejendomme opdelt eller som agtes opdelt i ejerlejligheder gælder følgende:

Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Porcelænshaven og i øvrigt for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få mod ejerforeningen, tillægges grundejerforeningen sekundært pant indenfor den pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for ejerforeningen.

Hovedstolen ifølge de panterettigheder, hvor grundejerforeningen tillægges sekundær panteret, skal indenfor den enkelte ejerlejlighedsforening samlet mindst svare til den i ejerforeningens vedtægter fastsatte hovedstol eller reguleret i henhold til Bekendtgørelse nr. 647 af 8. maj 1999 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling.

Panteretten respekterer de på de enkelte ejerlejligheder tinglyste servitutter og byrder, men respekterer ingen pantegæld.

Panteretten tjener ejerforeningen og subsidiært grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen og grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser vedrørende panteretten.

Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.

Vedtægten begæres pantstiftende lyst på matr.nr. 26 eq Frederiksberg og følgende delnumre af matr.nr. 26 a og 26 dp Frederiksberg i henhold til udstykningsplan af 4. november 2004 udarbejdet af Landinspektørerne Carstensen & Kanstrup.

Del nr. 2 af 26 a

kr. 14.000

| | | |
|--|-----|----------------|
| Matr.nr. 26 eq (tidl. del nr. 6 af 26 a) | kr. | 232.000 |
| Del nr. 8 af 26 a – nu 26 es | kr. | 67.000 |
| Del nr. 9 af 26 a | kr. | 20.000 |
| Del nr. 10 af 26 a | kr. | 36.000 |
| Del nr. 12 af 26 dp | kr. | 14.000 |
| Del nr. 16 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 17 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 18 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 19 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 20 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 21 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 22 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 23 af 26 a | kr. | 2.000 |
| Del nr. 24 af 26 a | kr. | 3.000 |
| Del nr. 25 af 26 a | kr. | <u>4.000</u> |
| I alt | kr. | <u>406.000</u> |

Del numrene 3, 4, 5, 7 og 11 i henhold til udstykningsplan af 4. november 2004, udarbejdet af Landinspektørerne Carstensen & Kanstrup agtes opdelt i ejerlejligheder, hvor grundejerforeningen, jævnfør § 19, stk. 3, tillægges sekundær panteret indenfor det pant, som den enkelte ejerlejlighedsejer etablerer til fordel for ejerforeningen.

Grundejerforeningens pant vil andrage følgende:

| | | |
|------------------------------|-----|----------------|
| Del nr. 3 af 26 a | kr. | 93.000 |
| Del nr. 4 af 26 a | kr. | 152.000 |
| Del nr. 5 af 26 a | kr. | 126.000 |
| Del nr. 7 af 26 a – nu 26 er | kr. | 423.000 |
| Del nr. 11 af 26 a | kr. | <u>160.000</u> |
| I alt | kr. | <u>954.000</u> |

Grundejerforeningen opnår samlet pantstiftende sikkerhed for kr. 1.360.000.

--o0o--

Således vedtaget af parterne i Grundejerforeningens Porcelæns Haven på Generalforsamling den 5. januar 2005, generalforsamling den 16. april 2009, ekstraordinær generalforsamling afholdt den 11. maj 2009 samt ordinær og ekstraordinær generalforsamling afholdt 18. april 2017.