

## VEDTÆGTER

for

### EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

### SANKELMARKSGADE 13-15

#### § 1.

##### Navn

Foreningens navn er ”Ejerlejlighedsforeningen Sankelmarksgade 13-15”.

#### § 2.

##### Hjemsted

(2.1) Foreningens hjemsted er København V.

#### § 3.

##### Formål

(3.1) Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 118 Udenbys Vester kvarter, beliggende Sankelmarksgade 13-15, 1676 København V, og at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

#### § 4. Medlemskreds

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

(4.2) Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab er først endeligt bragt til ophør, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

(4.3) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art til enhver tid.

#### § 5. Kapitalforhold, medlemsbidrag m.v.

(5.1) For foreningens forpligtelser med hensyn til administration og fælles udgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt og solidarisk. Til dækning af foreningens udgifter, jf. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommen fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet, af den årlige generalforsamling godkendt, driftsbudget. Den årlige ydelse betales forud med 1/12 hver den 1. i måneden til bank eller eventuel administrator efter bestyrelsens bestemmelse.

(5.2) Til sikkerhed for de i stk. 1 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægt være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af kr. 20.000,00, skriver kroner tyvetusinde kroner. Pantstiftelsen på hver enkelt lejlighed forhøjes fra kr. 20.000,00 til kr. 41.000,00.

(5.3) Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 6. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom kan ejerforeningens generalforsamling, med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

(5.4) Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

(5.5) Såfremt foreningens eventuelle krav er sikret ved håndpantat ejerpantebrev til ejerforeningen, frigives dette til ejeren, når nærværende pantstiftende vedtægt har opnået samme plads i prioritetsrækkefølgen som ejerpantebrevet.

(5.6) For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Søgsmål skal rettes mod foreningen og kan af tredjemand kun rettes mod foreningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod foreningen, og kun såfremt foreningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne.

## § 6. Vedligeholdelse

(6.1) Den udvendige vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte lejlighedsejere.

(6.2) Foreningen vedligeholder og fornyer lejlighedernes forsyningsledninger og ejendommens fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder, idet det dog påhviler lejlighedsejerne at vedligeholde de individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

(6.3) Foreningen vedligeholder og fornyer ejendommens centralvarmeanlæg, idet det dog påhviler lejlighedsejerne at vedligeholde og forny radiatorer, samt termostatventiler.

(6.4) Vedrørende lejlighedsejernes vedligeholdelsespligt bemærkes, at indvendig vedligeholdelse blandt andet omfatter tapetsering, maling, hvidtning m.v., indvendig og udvendig vedligeholdelse af vinduer, tillige med vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder elledninger, elkontakter, radiatorer, vand- og gasledninger.

(6.5) Lejlighedsejerne har pligt til at rette henvendelse til foreningen forinden tilslutning til fællesinstallationerne. Lejlighedsejerne skal rette sig efter foreningens anvisninger vedrørende tilslutning, idet foreningen dog ikke kan udskyde en tilslutning mere end 14 dage fra modtagelse af lejlighedsejers henvendelse.

(6.6) Såfremt et medlem groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en dertil fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade lejligheden sætte i stand for ejerens regning. Foreningen har panteret for de derved påførte udgifter.

(6.7) Lejlighedsejernes overtrædelse af nærværende § betragtes som misligholdelse, jf. § 7.

(6.8) Via fællesbidraget, til betaling den 1. juli, opkræves separat kr. 4.000,00 efter fordelingstal. Beløbet anvendes til udbetaling af de diæter ved deltagelse i ejendommens fællesarbejde. Ejerforeningens generalforsamling kan med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, beslutte, at forhøje det anførte beløb.

## **§ 7. Misligholdelse**

(7.1) Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentaget misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dennes medlemmer, herunder ikke overholder husordenen, kan foreningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

(7.2) Hvis en lejer gør sig skyldig i de i stk. 1 nævnte forhold, har det samme virkning som om det var ejeren selv.

## **§ 8. Ordensforskrifter og administration**

(8.1) Lejlighedsejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Indtil sådanne er udfærdiget, gælder det til den af Boligministeriet godkendte lejekontraktformular (typeformular A) hørende husreglement.

(8.2) Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer af ydersiden af ejendommens murværk eller tag uden generalforsamlingens tilladelse. Dette gælder også opsætning af skilte, antenner, reklamer og lignende. Ved udskiftning eller reparation af vinduer skal følgende retningslinier overholdes: Vinduer mod gården skal være dannebrogsvinduer. Vinduer mod gaden skal have samme mål, form og udseende som de eksisterende. Alle vinduers yderside skal males i farven "RAL 6006".

(8.3) Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage andre ændringer af nogen art på ejendommens fælles installationer, herunder fjernvarmeinstallation, kabel-tv, dørtelefon m.v. uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen kan til enhver tid betinge den skriftlige tilladelse af, at ændringer kun må foretages under forudsætning af, at konsekvenser af ændringer vurderes af ejerforeningens tekniske rådgiver inden arbejdets påbegyndelse, og at der under arbejdet føres tilsyn med arbejdet af ejerforeningens tekniske rådgiver.

(8.4) Etablering eller ændring af vådrum forudsætter ligeledes bestyrelsens skriftlige tilladelse, og bestyrelsen kan betinge sin tilladelse af, at der før arbejdets påbegyndelse foreligger et af ejerforeningens tekniske rådgiver godkendt projektforslag for de forestående arbejder, og at ejerforeningens tekniske rådgiver fører tilsyn med arbejderne og er påtaleberettiget over for bygherre og bygherres entreprenør.

(8.5) Udgifter til dækning af ejerforeningens tekniske rådgivers vurdering og tilsyn dækkes af ejerforeningen.

(8.6) Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed skal ejerlejlighedsejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

(8.7) Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

(8.8) Til ejendommens administration og almindelige økonomiske og juridiske forvaltning kan bestyrelsen antage en ejendomskyndig administrator.

(8.9) For så vidt som bestyrelsen antager en administrator, oppebærer denne et årligt vederlag, der fastsættes af bestyrelsen og afholdes som en del af fællesudgifterne.

(8.10) Bortset fra misligholdelsestilfælde kan administrator kun opsiges med 6 måneders varsel til en 1. januar.

## **§ 9. Generalforsamling**

(9.1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

(9.2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, bringe for generalforsamlingen.

(9.3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal, undtagen i de tilfælde, hvor der til afstemningen foreligger forslag til vedtægtsændring eller foreningens opløsning, jf. § 22.

(9.4) Beslutninger om ændringer af denne vedtægt kræver dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end 2/3 af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 6 uger og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

## **§ 10**

(10.1) Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de i § 5 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.
3. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant for denne.

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

### § 11.

(11.1) Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

(11.2) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

### § 12.

(12.1) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

(12.3) Stemmeretten kan kun udøves af medlemmet personligt eller af en myndig person, der ikke selv er medlem af ejerforeningen, og som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

### § 13.

(13.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(13.2) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

### § 14.

#### **Bestyrelsen**

(14.1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges to suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer.

(14.2) Formanden afgår hvert andet år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsortenen bestemmes første gang for samtlige valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges hvert år.

(14.3) Afgår et bestyrelsesmedlem mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger, indtræder den af suppleanterne, der først er valgt i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

(14.4) Bestyrelsen vælger selv en næstformand af sin midte.

(14.5) Med en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

## **§ 15.**

(15.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

(15.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede.

(15.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

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

## **§ 16.**

### **Tegningsret**

(16.1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen sammen med et andet medlem af bestyrelsen.

## **§ 17.**

### **Grundfond**

(17.1) Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil den enkelte lejlighedsejer årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien for hans ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejendomsværdien.

(17.2) På grund af den oprindelige ejers pligt til efter lejeloven at afholde udgifter til udvendig og eventuel indvendig vedligeholdelse vedrørende de lejligheder, der af ham er udlejet, er han fritaget for at indbetale til nærværende grundfond.

(17.3) Grundfondens midler skal anbringes i børsnoterede obligationer og renten af disse tillægges kapitalen. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden.

**§ 18.  
Revision**

- (18.1) Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- (18.2) Når 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal begærer det, skal revisor være statsautoriseret.
- (18.3) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- (18.4) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- (18.5) Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- (18.6) Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

**§ 19.  
Årsregnskab**

- (19.1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- (19.2) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

**§ 20.  
Fælleslån**

- (20.1) Såfremt det på generalforsamlingen besluttet at optage et fælleslån til brug ved fornyelse af fællesinstallationer, større vedligeholdelsesarbejder eller lignende, er bestyrelsen berettiget til at benytte de efter § 5 til foreningen pantsatte ejerpantebreve som sikkerhed for et sådant lån.

**§ 21.  
Opløsning**

- (21.1) Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen, kan den ingensinde opløses uden i forbindelse med et samlet salg af ejendommen. Et sådant salg kan kun finde sted efter en enstemmig beslutning på generalforsamlingen, hvor samtlige foreningens medlemmer har været til stede eller har været repræsenteret.



§ 22.

(22.1) Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1118 Udenbys Vester Kvarter, København, ejerlejlighederne 1-24.

(22.2) Vedtægtstillæggets § 5, pkt. 2 og 3 begæres tillige tinglyst pantstiftende for yderligere kr. 21.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-24 under matr.nr. 1118 Udenbys Vester Kvarter, København.

(22.3) Med hensyn til de på ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

(22.4) Påtaleberettiget er Ejerlejlighedsforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

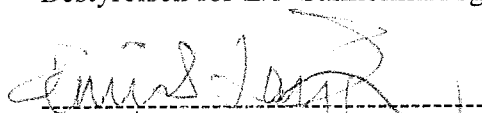
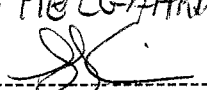
ooo0ooo

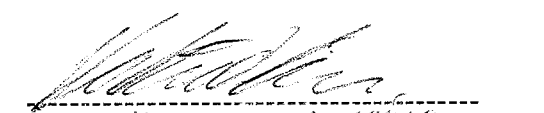

Disse vedtægter er en sammenskrivning af ejerlejlighedsforeningens vedtægter, tinglyst den 14. november 1993, samt tillæg til vedtægter vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 24. april 2006, og tinglyst i december 2006.

ooo0ooo

København, den 11-12 2006.

Bestyrelsen for E/F Sankelmarksgade 13-15:

  
 JENS BRUHN-PETERSEN  
 Advokat  
 Østbanegade 55  
 2100 København Ø  
 Tlf. 35 44 70 00  
  
 A.W. GRANDJEAN

  
 OLE HØGAARD NIELSEN  
  
 TORSTEN HENNINGSEN

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

Navn: JENS BRUHN-PETERSEN  
 Stilling: Advokat (A)  
 Adresse: Østbanegade 55  
 Postnr./by: 2100 København Ø  
 Underskrift: Tlf. 35 44 70 00

Navn:  
 Stilling:  
 Adresse:  
 Postnr./by:  
 Underskrift: