

Ejerforeningen Seierøehus  
Matr.nr. 291 Kongens Enghave  
Ejerlejlighederne nr. 1-91 inkl.  
Offenbachsvej 33-39, Borgmester Christiansensgade 2-4 og  
Sjælør Boulevard 34-42  
2450 København SV  
Matr.nr. 294 Kongens Enghave  
Ejerlejlighederne nr. 1-159 inkl.  
Sjælør Boulevard 20-32, Mozartsvej 26-30 og Offenbachsvej 19-31  
2450 København SV

**Anmelder:**  
BXPAdvokater ApS  
Vesterbrogade 12  
1620 København V  
Tlf. 33 22 99 41

# VEDTÆGTER

for

## Ejerforeningen Seierøehus

### Indledning, formål, medlemsskab og hæftelse.

#### § 1

##### Stk. 1.

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsafklæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i Lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er: Ejerforeningen Seierøehus,

og foreningens hjemsted er: Københavns Kommune.

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

##### Stk. 2.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i de i stk. 1 nævnte ejendomme. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

Stk. 3.

Rettigheder og forpligtelser fordeles jfr. stk. 2 mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m <sup>2</sup>	Fordelingstal
<u>Matr.nr. 291 Kongens Enghave:</u>				
1	Offenbachsvej 33, st. tv.	Beboelse	58	53
2	Offenbachsvej 33, st. th.	Beboelse	56	51
3	Offenbachsvej 33, 1. tv.	Beboelse	58	53
4	Offenbachsvej 33, 1. th.	Beboelse	56	51
5	Offenbachsvej 33, 2. tv.	Beboelse	58	53
6	Offenbachsvej 33, 2. th.	Beboelse	56	51
7	Offenbachsvej 33, 3.	Beboelse	106	97
8	Offenbachsvej 35, st. tv.	Beboelse	55	51
9	Offenbachsvej 35, st. th.	Beboelse	55	51
10	Offenbachsvej 35, 1. tv.	Beboelse	55	51
11	Offenbachsvej 35, 1. th.	Beboelse	55	51
12	Offenbachsvej 35, 2. tv.	Beboelse	55	51
13	Offenbachsvej 35, 2. th.	Beboelse	55	51
14	Offenbachsvej 35, 3.	Beboelse	79	70
15	Offenbachsvej 37, st. tv.	Beboelse	55	51
16	Offenbachsvej 37, st. th.	Beboelse	55	51
17	Offenbachsvej 37, 1. tv.	Beboelse	55	51
18	Offenbachsvej 37, 1. th.	Beboelse	55	51
19	Offenbachsvej 37, 2. tv.	Beboelse	55	51
20	Offenbachsvej 37, 2. th.	Beboelse	55	51
21	Offenbachsvej 37, 3.	Beboelse	84	75
22	Offenbachsvej 39, st. tv.	Beboelse	56	51
23	Offenbachsvej 39, st. th.	Beboelse	65	60
24	Offenbachsvej 39, 1. tv.	Beboelse	56	51
25	Offenbachsvej 39, 1. th.	Beboelse	65	60
26	Offenbachsvej 39, 2. tv.	Beboelse	56	51
27	Offenbachsvej 39, 2. th.	Beboelse	65	60
28	Borgmester Christiansensgade 4, st. tv.	Beboelse	72	68
29	Borgmester Christiansensgade 4, 1. tv.	Beboelse	49	45
30	Borgmester Christiansensgade 4, 1. mf.	Beboelse	45	41
31	Borgmester Christiansensgade 4, 1. th.	Beboelse	45	41
32	Borgmester Christiansensgade 4, 2. tv.	Beboelse	49	45
33	Borgmester Christiansensgade 4, 2. mf.	Beboelse	45	41
34	Borgmester Christiansensgade 4, 2. th.	Beboelse	45	41
35	Borgmester Christiansensgade 4, 3.	Beboelse	103	93
36	Borgmester Christiansensgade 2, st. tv.	Beboelse	72	68
37	Borgmester Christiansensgade 2, st. mf.	Erhverv	187	183
38	Borgmester Christiansensgade 2, st. th.	Erhverv	53	49
39	Borgmester Christiansensgade 2, 1. tv.	Beboelse	45	41
40	Borgmester Christiansensgade 2, 1. mf.	Beboelse	45	41
41	Borgmester Christiansensgade 2, 1. th.	Beboelse	45	41
42	Borgmester Christiansensgade 2, 2. tv.	Beboelse	45	41
43	Borgmester Christiansensgade 2, 2. mf.	Beboelse	45	41

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m <sup>2</sup>	Fordelingstal
<u>Matr.nr. 291 Kongens Enghave:</u>				
44	Borgmester Christiansensgade 2, 2. th.	Beboelse	45	41
45	Borgmester Christiansensgade 2, 3.	Beboelse	92	83
46	Sjælør Boulevard 42, st. tv.	Erhverv	76	69
47	Sjælør Boulevard 42, st. th.	Erhverv	136	129
48	Sjælør Boulevard 42, 1. tv.	Beboelse	88	81
49	Sjælør Boulevard 42, 1. th.	Beboelse	102	95
50	Sjælør Boulevard 42, 2. tv.	Beboelse	88	81
51	Sjælør Boulevard 42, 2. th.	Beboelse	102	95
52	Sjælør Boulevard 42, 3. tv.	Beboelse	111	99
53	Sjælør Boulevard 42, 3. th.	Beboelse	114	102
54	Sjælør Boulevard 40, st. tv.	Beboelse	56	51
55	Sjælør Boulevard 40, st. th.	Beboelse	56	51
56	Sjælør Boulevard 40, 1. tv.	Beboelse	56	51
57	Sjælør Boulevard 40, 1. th.	Beboelse	56	51
58	Sjælør Boulevard 40, 2. tv.	Beboelse	56	51
59	Sjælør Boulevard 40, 2. th.	Beboelse	56	51
60	Sjælør Boulevard 38, st. tv.	Beboelse	55	51
61	Sjælør Boulevard 38, st. th.	Beboelse	55	51
62	Sjælør Boulevard 38, 1. tv.	Beboelse	55	51
63	Sjælør Boulevard 38, 1. th.	Beboelse	55	51
64	Sjælør Boulevard 38, 2. tv.	Beboelse	55	51
65	Sjælør Boulevard 38, 2. th.	Beboelse	55	51
66	Sjælør Boulevard 38, 3.	Beboelse	78	69
67	Sjælør Boulevard 36, st. tv.	Beboelse	55	51
68	Sjælør Boulevard 36, st. th.	Beboelse	55	51
69	Sjælør Boulevard 36, 1. tv.	Beboelse	55	51
70	Sjælør Boulevard 36, 1. th.	Beboelse	55	51
71	Sjælør Boulevard 36, 2. tv.	Beboelse	55	51
72	Sjælør Boulevard 36, 2. th.	Beboelse	55	51
73	Sjælør Boulevard 36, 3.	Beboelse	78	69
74	Sjælør Boulevard 34, st. tv.	Beboelse	56	51
75	Sjælør Boulevard 34, st. th.	Beboelse	58	53
76	Sjælør Boulevard 34, 1. tv.	Beboelse	56	51
77	Sjælør Boulevard 34, 1. th.	Beboelse	58	53
78	Sjælør Boulevard 34, 2. tv.	Beboelse	56	51
79	Sjælør Boulevard 34, 2. th.	Beboelse	58	53
80	Sjælør Boulevard 34, 3.	Beboelse	108	99
81	Borgmester Christiansensgade 4, st. -81	Erhverv	18	18
82	Borgmester Christiansensgade 4, st. -82	Erhverv	17	17
83	Borgmester Christiansensgade 4, st. -83	Erhverv	17	17
84	Borgmester Christiansensgade 4, st. -84	Erhverv	18	18
85	Borgmester Christiansensgade 4, st. -85	Erhverv	18	18
86	Borgmester Christiansensgade 4, st. -86	Erhverv	18	18
87	Borgmester Christiansensgade 4, st. -87	Erhverv	18	18
88	Borgmester Christiansensgade 4, st. -88	Erhverv	17	17
89	Borgmester Christiansensgade 4, st. -89	Erhverv	17	17
90	Borgmester Christiansensgade 4, st. -90	Erhverv	18	18
91	Sjælør Boulevard 40, kld.	Erhverv	23	23
			<u>5.379</u>	<u>4.960</u>

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m <sup>2</sup>	Fordelingstal
<u>Matr.nr. 294 Kongens Enghave:</u>				
1	Sjælør Boulevard 32, st. tv.	Beboelse	53	50
2	Sjælør Boulevard 32, st. mf.	Beboelse	46	43
3	Sjælør Boulevard 32, st. th.	Beboelse	47	44
4	Sjælør Boulevard 32, 1. tv.	Beboelse	53	50
5	Sjælør Boulevard 32, 1. mf.	Beboelse	43	43
6	Sjælør Boulevard 32, 1. th.	Beboelse	47	44
7	Sjælør Boulevard 32, 2. tv.	Beboelse	62	50
8	Sjælør Boulevard 32, 2. mf.	Beboelse	46	43
9	Sjælør Boulevard 32, 2. th.	Beboelse	47	44
10	Sjælør Boulevard 32, 3.	Beboelse	109	102
11	Sjælør Boulevard 30, st. tv.	Beboelse	52	48
12	Sjælør Boulevard 30, st. mf.	Beboelse	46	42
13	Sjælør Boulevard 30, st. th.	Beboelse	51	47
14	Sjælør Boulevard 30, 1. tv.	Beboelse	52	48
15	Sjælør Boulevard 30, 1. mf.	Beboelse	46	42
16	Sjælør Boulevard 30, 1. th.	Beboelse	51	47
17	Sjælør Boulevard 30, 2. tv.	Beboelse	52	48
18	Sjælør Boulevard 30, 2. mf.	Beboelse	46	42
19	Sjælør Boulevard 30, 2. th.	Beboelse	51	47
20	Sjælør Boulevard 30, 3.	Beboelse	100	96
21	Sjælør Boulevard 28, st. tv.	Beboelse	51	48
22	Sjælør Boulevard 28, st. mf.	Beboelse	45	42
23	Sjælør Boulevard 28, st. th.	Beboelse	50	47
24	Sjælør Boulevard 28, 1. tv.	Beboelse	51	48
25	Sjælør Boulevard 28, 1. mf.	Beboelse	45	42
26	Sjælør Boulevard 28, 1. th.	Beboelse	51	47
27	Sjælør Boulevard 28, 2. tv.	Beboelse	51	48
28	Sjælør Boulevard 28, 2. mf.	Beboelse	45	42
29	Sjælør Boulevard 28, 2. th.	Beboelse	50	47
30	Sjælør Boulevard 28, 3.	Beboelse	101	94
31	Sjælør Boulevard 26, st. tv.	Beboelse	52	48
32	Sjælør Boulevard 26, st. mf.	Beboelse	46	42
33	Sjælør Boulevard 26, st. th.	Beboelse	51	47
34	Sjælør Boulevard 26, 1. tv.	Beboelse	52	48
35	Sjælør Boulevard 26, 1. mf.	Beboelse	46	42
36	Sjælør Boulevard 26, 1. th.	Beboelse	51	47
37	Sjælør Boulevard 26, 2. tv.	Beboelse	52	48
38	Sjælør Boulevard 26, 2. mf.	Beboelse	46	42
39	Sjælør Boulevard 26, 2. th.	Beboelse	51	47
40	Sjælør Boulevard 26, 3.	Beboelse	102	95
41	Sjælør Boulevard 24, st. tv.	Beboelse	52	48
42	Sjælør Boulevard 24, st. mf.	Beboelse	46	42
43	Sjælør Boulevard 24, st. th.	Beboelse	51	47
44	Sjælør Boulevard 24, 1. tv.	Beboelse	52	48
45	Sjælør Boulevard 24, 1. mf.	Beboelse	46	42
46	Sjælør Boulevard 24, 1. th.	Beboelse	51	47
47	Sjælør Boulevard 24, 2. tv.	Beboelse	52	48
48	Sjælør Boulevard 24, 2. mf.	Beboelse	46	42
49	Sjælør Boulevard 24, 2. th.	Beboelse	51	47
50	Sjælør Boulevard 24, 3.	Beboelse	102	95
51	Sjælør Boulevard 22, st. tv.	Beboelse	52	48

<b>Nr.</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Benyttelse</b>	<b>Areal/m<sup>2</sup></b>	<b>Fordelingstal</b>
<u>Matr.nr. 294 Kongens Enghave:</u>				
52	Sjælør Boulevard 22, st. mf.	Beboelse	46	42
53	Sjælør Boulevard 22, st. th.	Beboelse	51	47
54	Sjælør Boulevard 22, 1. tv.	Beboelse	52	48
55	Sjælør Boulevard 22, 1. mf.	Beboelse	46	42
56	Sjælør Boulevard 22, 1. th.	Beboelse	51	47
57	Sjælør Boulevard 22, 2. tv.	Beboelse	52	48
58	Sjælør Boulevard 22, 2. mf.	Beboelse	46	42
59	Sjælør Boulevard 22, 2. th.	Beboelse	51	47
60	Sjælør Boulevard 22, 3.	Beboelse	83	76
61	Sjælør Boulevard 20, st. tv.	Beboelse	52	48
62	Sjælør Boulevard 20, st. mf.	Beboelse	59	55
63	Sjælør Boulevard 20, st. th.	Beboelse	46	42
64	Sjælør Boulevard 20, 1. tv.	Beboelse	52	48
65	Sjælør Boulevard 20, 1. mf.	Beboelse	59	55
66	Sjælør Boulevard 20, 1. th.	Beboelse	46	42
67	Sjælør Boulevard 20, 2. tv.	Beboelse	52	48
68	Sjælør Boulevard 20, 2. mf.	Beboelse	59	55
69	Sjælør Boulevard 20, 2. th.	Beboelse	46	42
70	Sjælør Boulevard 20, 3.	Beboelse	98	89
71	Mozartsvej 30, st. tv.	Beboelse	51	46
72	Mozartsvej 30, st. th.	Beboelse	49	44
73	Mozartsvej 30, 1. tv.	Beboelse	51	46
74	Mozartsvej 30, 1. th.	Beboelse	49	44
75	Mozartsvej 30, 2. tv.	Beboelse	51	46
76	Mozartsvej 30, 2. th.	Beboelse	49	44
77	Mozartsvej 30, 3.	Beboelse	88	78
78	Mozartsvej 28, st. tv.	Beboelse	47	43
79	Mozartsvej 28, st. th.	Beboelse	47	43
80	Mozartsvej 28, 1. tv.	Beboelse	47	43
81	Mozartsvej 28, 1. th.	Beboelse	47	43
82	Mozartsvej 28, 2. tv.	Beboelse	47	43
83	Mozartsvej 28, 2. th.	Beboelse	47	43
84	Mozartsvej 26, st. tv.	Beboelse	49	44
85	Mozartsvej 26, st. th.	Beboelse	51	46
86	Mozartsvej 26, 1. tv.	Beboelse	49	44
87	Mozartsvej 26, 1. th.	Beboelse	51	46
88	Mozartsvej 26, 2. tv.	Beboelse	49	44
89	Mozartsvej 26, 2. th.	Beboelse	51	46
90	Mozartsvej 26, 3.	Beboelse	79	69
91	Offenbachsvej 19, st. tv.	Beboelse	46	42
92	Offenbachsvej 19, st. mf.	Beboelse	59	55
93	Offenbachsvej 19, st. th.	Beboelse	64	60
94	Offenbachsvej 19, 1. tv.	Beboelse	46	42
95	Offenbachsvej 19, 1. mf.	Beboelse	59	55
96	Offenbachsvej 19, 1. th.	Beboelse	52	48
97	Offenbachsvej 19, 2. tv.	Beboelse	46	42
98	Offenbachsvej 19, 2. mf.	Beboelse	59	55
99	Offenbachsvej 19, 2. th.	Beboelse	52	48
100	Offenbachsvej 19, 3.	Beboelse	98	89
101	Offenbachsvej 21, st. tv.	Beboelse	48	44
102	Offenbachsvej 21, st. th.	Beboelse	52	48

<b>Nr.</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Benyttelse</b>	<b>Areal/m<sup>2</sup></b>	<b>Fordelingstal</b>
<u>Matr.nr. 294 Kongens Enghave:</u>				
103	Offenbachsvej 21, 1. tv.	Beboelse	51	47
104	Offenbachsvej 21, 1. mf.	Beboelse	46	42
105	Offenbachsvej 21, 1. th.	Beboelse	52	48
106	Offenbachsvej 21, 2. tv.	Beboelse	51	47
107	Offenbachsvej 21, 2. mf.	Beboelse	46	42
108	Offenbachsvej 21, 2. th.	Beboelse	103	95
109	Offenbachsvej 21, 3.	Beboelse	84	76
110	Offenbachsvej 23, st. tv.	Beboelse	51	47
111	Offenbachsvej 23, st. mf.	Beboelse	46	42
112	Offenbachsvej 23, st. th.	Beboelse	52	48
113	Offenbachsvej 23, 1. tv.	Beboelse	51	47
114	Offenbachsvej 23, 1. mf.	Beboelse	46	42
115	Offenbachsvej 23, 1. th.	Beboelse	52	48
117	Offenbachsvej 23, 2. mf.	Beboelse	46	42
118	Offenbachsvej 23, 2. th.	Beboelse	52	48
119	Offenbachsvej 23, 3.	Beboelse	102	94
120	Offenbachsvej 25, st. tv.	Beboelse	51	47
121	Offenbachsvej 25, st. mf.	Beboelse	46	42
122	Offenbachsvej 25, st. th.	Beboelse	52	48
123	Offenbachsvej 25, 1. tv.	Beboelse	51	47
124	Offenbachsvej 25, 1. mf.	Beboelse	46	42
125	Offenbachsvej 25, 1. th.	Beboelse	52	48
126	Offenbachsvej 25, 2. tv.	Beboelse	51	47
127	Offenbachsvej 25, 2. mf.	Beboelse	46	42
128	Offenbachsvej 25, 2. th.	Beboelse	52	48
129	Offenbachsvej 25, 3.	Beboelse	101	94
130	Offenbachsvej 27, st. tv.	Beboelse	51	47
131	Offenbachsvej 27, st. mf.	Beboelse	46	42
132	Offenbachsvej 27, st. th.	Beboelse	52	48
133	Offenbachsvej 27, 1. tv.	Beboelse	51	47
134	Offenbachsvej 27, 1. mf.	Beboelse	46	42
135	Offenbachsvej 27, 1. th.	Beboelse	52	48
136	Offenbachsvej 27, 2. tv.	Beboelse	51	47
137	Offenbachsvej 27, 2. mf.	Beboelse	46	42
138	Offenbachsvej 27, 2. th.	Beboelse	52	48
139	Offenbachsvej 27, 3.	Beboelse	102	95
140	Offenbachsvej 29, st. tv.	Beboelse	51	47
141	Offenbachsvej 29, st. mf.	Beboelse	46	42
142	Offenbachsvej 29, st. th.	Beboelse	52	48
143	Offenbachsvej 29, 1. tv.	Beboelse	51	47
144	Offenbachsvej 29, 1. mf.	Beboelse	46	42
145	Offenbachsvej 29, 1. th.	Beboelse	52	48
146	Offenbachsvej 29, 2. tv.	Beboelse	51	47
147	Offenbachsvej 29, 2. mf.	Beboelse	46	42
148	Offenbachsvej 29, 2. th.	Beboelse	52	48
149	Offenbachsvej 29, 3.	Beboelse	101	94
150	Offenbachsvej 31, st. tv.	Beboelse	47	44
151	Offenbachsvej 31, st. mf.	Beboelse	46	43
152	Offenbachsvej 31, st. th.	Beboelse	53	50
153	Offenbachsvej 31, 1. tv.	Beboelse	47	44
154	Offenbachsvej 31, 1. mf.	Beboelse	46	43

<b>Nr.</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Benyttelse</b>	<b>Areal/m<sup>2</sup></b>	<b>Fordelingstal</b>
<u>Matr.nr. 294 Kongens Enghave:</u>				
155	Offenbachsvej 31, 1. th.	Beboelse	53	50
156	Offenbachsvej 31, 2. tv.	Beboelse	47	44
157	Offenbachsvej 31, 2. mf.	Beboelse	46	43
158	Offenbachsvej 31, 2. th.	Beboelse	53	50
159	Offenbachsvej 31, 3.	Beboelse	<u>111</u>	<u>104</u>
			<u>8.692</u>	<u>8.007</u>
I alt			<u>14.071</u>	<u>12.967</u>

### Generalforsamling.

#### § 2

##### Stk. 1.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

##### Stk. 2.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Såfremt et medlem ejer flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige lejligheder; dog med respekt af Ejerslejlighedslovens § 2, stk. 4.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer – efter antal og fordelingstal – er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer – efter antal og fordelingstal – stemmer for det stillede forslag.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer – efter antal og fordelingstal – afholdes ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer efter antal og fordelingstal.

### Ordinær generalforsamling.

#### § 3

### Stk. 1.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jfr. punkt 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

### Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Bilag til indkaldelsen (*bestyrelsens beretning, årsregnskab, budget, eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer samt alle øvrige bilag*) udsendes ikke sammen med denne. Disse er i stedet tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

### Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

## **Forslag.**

### **§ 4**

#### Stk. 1.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til ejerforeningens til enhver tid værende administrator, således at det er denne i hænde senest den 1. februar.



## **Ekstraordinær generalforsamling.**

### **§ 5**

#### **Stk. 1.**

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 antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling anmodet af medlemmerne jfr. ovenstående skal – med mindre det rent praktisk ikke kan lade sig gøre – være afholdt senest to måneder efter, at anmodning herom er indgivet til bestyrelsen.

#### **Stk. 2.**

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Bilag til indkaldelsen udsendes ikke sammen med denne. Disse er i stedet tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

#### **Stk. 3.**

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

## **Stemmeret og fuldmagt.**

### **§ 6**

#### **Stk. 1.**

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

#### **Stk. 2.**

Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.

Undtaget fra denne begrænsning er dog bestyrelsen (*ikke de respektive bestyrelsesmedlemmer*), som således uden begrænsning kan repræsentere eventuelt afgivne fuldmagter udstedt til bestyrelsen i stedet for til en individuel person. Bestyrelsen kan dog ikke modtage blanco-fuldmagter. Fuldmagter udstedt til et specifikt bestyrelsesmedlem er fortsat underlagt ovenstående begrænsning.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

### Stk. 3.

Dirigenten kan begrænse taleretten til én person pr. lejlighed.

## **Dirigent og referat.**

### **§ 7**

#### Stk. 1.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

#### Stk. 2.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og tilstræbes at være tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Information om at referatet er tilgængeligt for medlemmerne udsendes med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Referat fra generalforsamlingen med tilhørende bilag er tilgængeligt på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente dette.

## **Bestyrelsens medlemmer.**

### **§ 8**

#### Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand.

Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Derudover er et medlems børn, der bebor dennes lejlighed i foreningen, også valgbare.

Hver lejlighed kan kun være repræsenteret med ét medlem.

#### Stk. 2.

Bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

### Stk. 3.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

### Stk. 4.

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

## **Bestyrelsens pligter.**

### **§ 9**

#### Stk. 1.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

#### Stk. 2.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

#### Stk. 3.

Bestyrelsen har ansvar for såvel ansættelse som afskedigelse af varmemester/viceværtfirma. Arbejdsbeskrivelse og opfølgning herpå varetages ligeledes af bestyrelsen.

#### Stk. 4.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et rykkergebyr svarende til det i Lejeloven til enhver tid gældende påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen. Såfremt restancen samt eventuelle rykkergebyrer m.v. ikke er indbetalt i henhold til den i påkravet angivne frist, kan ejerforeningen uden yderligere varsel overgive fordringen til retslig inkasso. Betales restancen fortsat ikke, kan ejerforeningen begære ejerlejligheden på tvangsauktion.

#### Stk. 5.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

#### Stk. 6.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

#### Stk. 7.

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

#### Stk. 8.

Såfremt bestyrelsen behandler et emne, der direkte vedrører et eller flere bestyrelsesmedlemmer, kan disse ikke deltage i behandlingen heraf.

#### Stk. 9.

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.

#### Stk. 10.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

#### Stk. 11.

Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til ejerforeningen, i det omfang der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til grundfond, vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

### **Administration.**

#### **§ 10**

#### Stk. 1.

Det er generalforsamlingen, der ansætter og afskediger administrator.

#### Stk. 2.

Administrators opgave er at yde bestyrelsen den fornødne bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

#### Stk. 3.

Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## **Tegningsret.**

### **§ 11**

#### **Stk. 1.**

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf formanden – eller i dennes forfald næstformanden – skal være den ene.

## **Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).**

### **§ 12**

#### **Stk. 1.**

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af de årlige ordinære fællesbidrag excl. varme, indtil opsparingen størrelse svarer til det seneste års årlige ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

#### **Stk. 2.**

Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

## **Revision.**

### **§ 13**

#### **Stk. 1.**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Denne skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor må ikke være medlem af ejerforeningen.

#### **Stk. 2.**

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

#### **Stk. 3.**

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

## **Årsregnskab.**

### **§ 14**

### Stk. 1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

### Stk. 2.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

### Stk. 3.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

## **Vedligeholdelse.**

### **§ 15**

#### Stk. 1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og vedligeholdelse af døre og vinduer mod fællesarealer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Udover ovenstående varetager ejerforeningen også vedligeholdelse og fornyelse af koldt- og varmtvandsledninger for stykket mellem den ovenfor omtalte forgrening ind til de respektive lejligheder og de inde i lejlighederne monterede ballofixer på de pågældende koldt- og varmtvandsledninger.

#### Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, vandmålere, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disse individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

#### Stk. 3.

Al vedligeholdelse af den enkelte ejerlejligheds vinduer, altandør og entredør inkl. karm – såvel indvendigt som udvendigt, herunder forsegling mellem karm og mur og vinduers hjørnestolper i karnapper – påhviler den til enhver tid værende ejer.

Udvendig maling af ejerlejlighedens vinduer må kun ske med de til enhver tid værende godkendte farver. Det er den siddende bestyrelse, der har ansvaret for, hvilke farver, der kan godkendes.

Ved udskiftning af vinduer og døre skal de nye vinduer og døre have samme profil og generelle udseende, som de eksisterende.

Nye vinduer og døre skal godkendes af bestyrelsen eller varmemester og skal i øvrigt overholde de til enhver tid gældende krav fra offentlige myndigheder.

#### Stk. 4.

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

#### Stk. 5.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat rimelig frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

Endvidere kan bestyrelsen i sådanne tilfælde, såfremt den måtte finde det nødvendigt, stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejeren på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

#### Stk. 6.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklame m.m. uden bestyrelsens samtykke.

### **Fælles vedligeholdelse m.v.**

#### **§ 16**

#### Stk. 1.

Ethvert medlem er pligtig at indlægge fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne anlægs gennemførelse.

#### Stk. 2.

Ethvert medlem er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne projekter.

#### Stk. 3.

Udgiftsfordelingen sker som udgangspunkt efter fordelingstal.

Såfremt de konkrete udgifter er af en sådan karakter, at det anses for værende rimeligt at fordele disse ligeligt for alle ejerlejligheder, eller at det alternativt anses som værende rimeligt helt at undtage enkelte lejligheder for at deltage i fordelingen af udgifterne, kan det ved generalforsamlingsbeslutning vedtages, at en anden fordeling end efter fordelingstal kan anvendes. En sådan generalforsamlingsbeslutning kan ske med samme flertal, som en vedtagelse af selve forslaget uden en sådan særlig udgiftsfordeling.

#### Stk. 4.

Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen eller administrator anviste håndværkere og/eller rådgivere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Såfremt lejligheden ikke er tilgængelig p.g.a. manglende tilstedeværelse eller aflevering af nøgle, er det bestyrelsen eller dennes stedfortræder tilladt at sikre sig adgang til lejligheden på anden vis; om fornødent med Fogedrettens medvirken. Alle eventuelle udgifter hertil påhviler det pågældende medlem.

### **Erhverv.**

#### **§ 17**

#### Stk. 1.

Der må ikke foretages udlejning til erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

#### Stk. 2.

Undtaget fra stk. 1 er de lejligheder, som jfr. nærværende vedtægters § 1, stk. 3 allerede er godkendt til erhverv.

### **Udlejning.**

#### **§ 18**

#### Stk. 1.

Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående godkendelse.

Dog skal den til enhver tid værende administrator tilstilles kopi af den af begge parter underskrevne lejekontrakt inden lejeperiodens begyndelse.

#### Stk. 2.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal det i lejekontrakten specifikt være anført, at ejerforeningen over for lejer har samme beføjelser ved lejerens krænkelse af de forpligtelser, der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.



## **Husorden.**

### **§ 19**

#### **Stk. 1.**

Bestyrelsen skal udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at det enkelte medlem kan anvende sin ejerlejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

#### **Stk. 2.**

Såfremt et medlem overtræder den af generalforsamlingen godkendte husorden, kan bestyrelsen – såfremt den måtte finde det nødvendigt – stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejeren på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

## **Pantsikkerhed.**

### **§ 20**

#### **Stk. 1.**

Nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende for kr. 55.000,00 i ejerlejlighederne nr. 1-91 (*matr.nr. 291 Kongens Enghave*) og ejerlejlighederne nr. 1-159 (*matr.nr. 294 Kongens Enghave*).

#### **Stk. 2.**

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter de beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 6. Når det i henhold til den nævnte bekendtgørelse eller det i henhold til den enhver tid gældende bekendtgørelse fastsatte beløb reguleres, kan ejerforeningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med bindende virkning for samtlige lejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

#### **Stk 3.**

Bortfalder reglerne i den foregående stk. omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en ny reguleringsbestemmelse, der kompenserer for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i henhold til nærværende stk. skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal.

#### Stk. 4.

Pantstiftelsen har oprykkende pant efter de på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af pantstiftelsen hvilende hæftelser. Ved første ejerskifte efter tinglysning af pantstiftelsen har sælger og køber overfor ejerforeningen pligt til at sikre, at den på ejerlejligheden tinglyste pantstiftelse med efterfølgende reguleringer opnår 1.-prioritet panteret i ejerlejligheden.

Når nærværende vedtægter kan opnå 1.-prioritet, skal de til ejerforeningen håndpantsette ejerpantebreve aflyses.

#### Stk. 5.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelsen af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

#### Stk. 6.

Opnås der ved salg på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført.

#### Stk. 7.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

#### Stk. 8.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

#### Stk. 9.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

### **Foreningens opløsning.**

#### **§ 21**

#### Stk. 1.

Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages énstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

## Tinglysning.

### § 22

#### Stk. 1.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 291 Kongens Enghave, beliggende Offenbachsvej 33-39, Borgmester Christiansensgade 2-4 og Sjælør Boulevard 34-42 samt på ejendommen matr.nr. 294 Kongens Enghave, beliggende Sjælør Boulevard 20-32, Mozartsvej 26-30 og Offenbachsvej 19-31 og de herfra udstykkede ejerlejligheder som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer uden særlig påtegning de på nuværende tidspunkt lyste kredit-, hypotekforenings- samt reallånefondmidler uden kaution og rykker op, efterhånden som de afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator samt enhver ejerlejlighedsejer.

Med hensyn til de i ejendommen og de enkelte ejerlejligheder påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.

Der er herved for kr. 55.000,00 givet pant i en ejerbolig til sikkerhed for ejerforeningens krav på betaling af fællesudgifter. Der vedlægges kopi af gyldig vedtagelse på generalforsamlingen om vedtægtens bestemmelse om sikkerhedsbeløbet.

Fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 14. april 2015 samt på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 1. juni 2015; respekterer de på ejendommen tinglyste byrder, servitutter og panthæftelser.

København, den    /    - 2015

Som bestyrelse:

Merete Sandø Wils  
(formand)

Jonni Heberg

Berit Fahl Merrild

Filip Knaack Kirkegaard

Carsten Fløe Sørensen

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

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:

Stilling:

Stilling: