

Matr. nr. 3848 Søndbyøster  
Bremensgade 7-45.

Publ. C. 1938 D. 197. 421-7  
G. F. MICHAELSEN & CO.  
VEKSLERERS  
TELEFON 1111 1111 1111  
SANTOPIA 1111 1111 1111  
KØBENHAVN K.

# EJENDOMMEN

5757

Bremergården



# VEDTÆGTER

Ejerlejlighed nr. \_\_\_\_\_

Ejer \_\_\_\_\_



V E D T A G T E R

for

Ejerforeningen "Bremergaarden"

Navn og hjemsted:

§ 1.

Foreningens navn er: Ejerforeningen "Bremergaarden", og foreningen har sit hjemsted Bremensgade 7 - 45.

Foreningens formål:

§ 2.

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 215 lejligheder og 19 garager af matr. nr. 3848 Sundbyester kvarter, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed eller garage.

Der er pligt til at være medlem, og medlemspligten indtræder, når tinglyst skøde foreligger uden andre præjudicerende retsanmærkninger, end tinglysningskontorets bemærkning om, at lånene ikke er opdelt, med retsvirkning fra den i skedet nævnte overtagelsesdag. Samtidig med denne tinglysning ophører den tidligere ejers medlemskab.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk. Ejerlejlighedernes indehavere kan frit sælge eller pantsætte disse. Udlejning skal godkendes af myndighederne og ejerforeningens bestyrelse.

Generalforsamling:

## § 3.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af disse vedtægter, kræves dog, at  $2/3$  af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst  $2/3$  af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med  $2/3$  af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

## § 4.

Den årlige generalforsamling afholdes på et sådant tidspunkt, at de enkelte ejere er i stand til at bilægge deres selvangivelse et for deres lejlighed godkendt regnskab.

Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 2) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
- 3) Dreftelse og beslutning af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 4) Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer.
- 5) Valg af mindst 2 suppleanter.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

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, jvfr. § 12, stk. 3 om administrators særlige adgang til indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

## § 5.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremlægges af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

## § 6.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 1. januar.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.

## § 7.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

Bestyrelsen:

## § 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer og desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller samt myndige livsarvinger. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

## § 9.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordnen 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 to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.



## § 10.

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

Bestyrelsen ansætter endvidere en varmemester, hvis funktioner koordineres af administrator. Varmemesteren skal bebo ejendommens funktionærbolig, der med størst mulige offentlige lån og restbelebet i sælgerpantebreve skal overdrages ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Ejerforeningen overtager de på fællesareslet udlejede sekundære lejemål, der ikke omfattes af ejerforeningens medlemmer. Disse overtages sammen med funktionærboligen.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold; et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.

Administrator har ret til at deltage i bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

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

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

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

Tegningsret:

## § 11.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Administrator:

## § 12.

Den af ejerforeningen ansatte administrator udarbejder et

driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling i revideret form.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, det påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Disse beløb opkræves månedsviis eller kvartalsviis forud efter den enkelte ejers ønske.

Såfremt større uforudsete udgifter indtræffer, kan administrator, med bestyrelsens samtykke, opkræve et ekstra a contobeløb. Dersom bestyrelsen ikke vil godkende en sådan disposition, kan administrator indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

#### Revision:

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator.

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

#### Årsregnskab:

##### § 14.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

#### Sikkerhedsstillelse:

##### § 15.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende - undtagen de oprindelige ejere af ejendommene - til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal dog svare til mindst eet års ydelse, og ejer-



pantebrevet håndpantsettes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af lejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens sken stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

Ejerpantebrevet skal dog respektere størst mulige offentlige lån, mod afskrivning af provenuet på eventuelle salgerpantebreve og nye private pantebreve, til afløsning af, iflg. deres indhold, forfaldne lån.

Ejendommens oprindelige ejere betaler ikke nogen ydelse til foreningen, men forpligter sig til at lade ejendommens administration forestå af Ejendomsadministrationen, Sct. Annæ Plads 6, 1250 København K, således at lejeindtagten for de ikke solgte ejerlejligheder indbetales til Ejendomsadministrationen, der af lejeindtagten er berettiget til at betale nødvendige udgifter i forbindelse med ejendommens samlede drift og vedligeholdelse.

Den oprindelige ejer forbeholder sig ret til at administrere såvel sin egen part af ejendommen, som de solgte lejligheder, så længe ikke alle lejlighederne er solgte og så længe der findes salgerpantebreve til den oprindelige sælger af ejerlejlighederne.

#### Vedligeholdelse:

##### § 16.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsejler en ejer sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af 2 - to - måneder.

Vedligeholdelse i øvrigt af ejendommene sker med de i lejeloven til en ejendoms vedligeholdelse fastsatte beløb. Overskrides disse beløb på grund af udgifter, der ikke er tvingende nødvendige, skal, så længe ejendommens oprindelige ejere endnu måtte eje lejligheder i ejendommene, disses godkendelse foreligge.

Beløb, der ved årsregnskabets afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens udvendige vedligeholdelse, overføres til næste års regnskab.

#### Husorden:

##### § 17.

Bestyrelsen skal i forbindelse med administrator udarbejde en

8

husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant milieu, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller eet af dennes medlemmer, kan bestyrelsen pålægge dem - eller hans eventuelle lejer - at fræflytte lejligheden med passende varsel.

Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv.

Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, føre rør igennem, eller opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.

#### § 18.

Ejerforeningen er pligtig at være medlem af en grundejerorganisation, der er tilknyttet Grundejernes Landsforbund, Nørre Voldgade 2, 1358 København K.

Nærværende vedtægter, der er uden præjudice for pantsætning af de enkelte ejerlejligheder begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 3848 Sundbyøster kvarter.

Påtaleberettiget efter servitutten er ejerforeningen, ejendommens oprindelige ejer, samt ejendommens panthavere til enhver tid.

København, den 3 Juli 1968

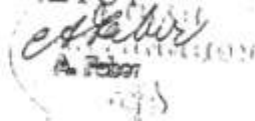


INDFØRT I DAGBOGEN

den - 4 JULI 1968

KØBENHAVNS BYRET

LYST





Advokattfirmaet Meile & Monberg ApS  
Møderet for Højesteret

Malmøgade 7 · 2100 København Ø

Niels Meile  
Thomas Monberg  
Bo Vestergaard

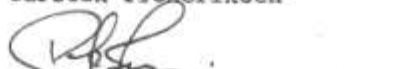
Ovenstående vedtægtsændring er vedtaget på generalforsamlingen  
den 22. april 1993 og på generalforsamlingen den 6. maj 1993.

København, den 20/6 1993

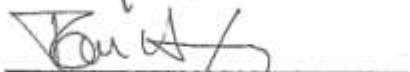
f/Ejerforeningen Bremergården

  
Carsten Frederiksen

  
Michael Holm

  
Peter Jensen

  
Carsten Nilsson

  
Tom Høj

Matrikelnr: 3848  
Sundby Øster  
Københavns Byret  
Indført den 20/12-1994  
Lyst under nr. 274941

  
Jette Søberg Lørke



Advokatfirmaet Meile & Monberg ApS  
Møderet for Højesteret

Malmøgade 7 · 2100 København Ø

Niels Meile  
Thomas Monberg  
Bo Vestergaard

Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Bremergården, matr.nr.  
3848 Sundbyøster, beliggende Bremergade 7-45, 2300 København S.

**ANMELDER:**

Advokat Niels Meile  
Malmøgade 7  
2100 København Ø  
Tlf. 35 26 96 99



Andring af § 15.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende - undtagen de oprindelige ejere af ejendommen - til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse ved udstedelse af skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal dog svare til mindst eet års ydelse, og ejerpantebrevet håndpantsettes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af lejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

Til yderligere sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed skal hvert nyt medlem give ejerforeningen håndpant i et ejerpantebrev på indtil kroner 25.000,00, således at allerede eksisterende ejerpantebreve, der er håndpantset til foreningen til sikkerhed for foreningens krav, ved fremtidigt salg skal forhøjes som ovenfor anført med virkning for salg foretaget efter tinglysning af nærværende vedtægtsændring.

Ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeningen skal have 1. prioritet.

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsskriveren

Side: 12

Akt.nr.:

D 421 III

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3848 Hovedejd, Sundbyøster, København

Sjendoms ejer:

Lyst første gang den: 16.09.2002 under nr. 129688

Senest ændret den : 16.09.2002 under nr. 129688

Lyst på lejl 1-215.

Retten i København den 30.09.2002.



Belinda Lütken

**ADVOKATFIRMAET MEILE & MONBERG**

Møderet for Højesteret

Malmøgade 7  
2100 København Ø  
Telefon +45 35 26 96 99  
Telefax +45 35 42 92 18  
Postgiro 7 34 94 59  
E-mail: mh@mmlaw.dk

Niels Hupfeld  
Niels Meile  
Thomas Monberg  
Ole Theut

Matr.nr. 3848 Sundbyøster,  
København

Beliggende: Bremensgade 7-45  
2300 København S

Ejerl.nr.: 1-215

ANMELDER:  
Advokat Niels Meile  
Malmøgade 7,  
2100 København Ø  
Tlf: 35-269699

ORIGINAL 067177 06 0000.0010 16.09.2002 TA  
1.400,00 K

**Ny § 19 som tilføjelse i vedtægter for Ejerforeningen Bremer-  
gården.**

**§ 19.**

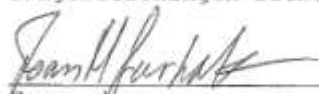
Såfremt en ejer ikke betaler fællesudgifter og andre pligtige ydelser for deres lejlighed i ejerforeningen senest den 6. i den måned ydelsen vedrører, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00 hos ejeren.

Ejerforeningen er ligeledes berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00 hos ejere, som ikke inden den af ejerforeningens bestyrelsen fastsatte frist sørger for aflevering af selvaflæsningskort vedrørende opsatte forbrugsmålere i deres lejligheder.

Størrelsen af ovennævnte gebyrer kan ved generalforsamlingsbeslutning justeres ved simpel stemmeflerhed.

Ovenstående vedtægtsændring er vedtaget på ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis den 28. oktober 1997 og den 11. november 1997.

København, den 14/8 2002  
f/Ejerforeningen Bremergården

  
Formand

  
Bestyrelsesmedlem

Telefonisk henvendelse til administrationen mellem kl. 10-12.