

KOP



K 38

144973  
144987

Vort j.nr. 35546-033

Registreringsafgift	kr.	9.100,00
Tinglysningsafgift	kr.	1.400,00
I alt	kr.	10.500,00

Ejerlav: Sankt Annæ Øster Kvarter  
Matr.nr.: 336  
Ejerl.nr.: 1-13  
Beliggenhed: Bredgade 51

**ANMELDER:**  
Advokat Henrik Teide  
MAQS Law Firm  
Pilestræde 58, 4. sal  
1112 København K.

ORIGINAL 33512 45 220000,0023

25.10.2007 T  
9.100,00

ORIGINAL 347560 09 0000,0023

25.10.2007 T  
1.400,00

For ejendommen matr. nr. 336 Sankt Annæ Øster Kvarter, ejerlejlighederne 1-13, stiftes herved i medfør af § 7 i lov nr. 199 af 8. juni 1966 og senere en ejerlejlighedsforening med følgende

## VEDTÆGTER

### Navn, hjemsted og formål

#### § 1.

Ejerlejlighedsforeningens navn er "Bredgade 51".

#### § 2.

Ejerlejlighedsforeningens hjemsted er Københavns Kommune. Ejerlejlighedsforeningens værneting er Københavns Byret.

#### § 3.

Stk. 1. Ejerlejlighedsforeningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 336 Sankt Annæ Øster Kvarter, og at varetage medlemmernes fælles anliggender – herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens

karakter må anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen. Det bemærkes, at ejendommen er fredet, og at der er tinglyst bevaringsdeklaration i h.t. bygningsfredning.

### **Medlemskreds:**

#### § 4.

Stk. 1. Som medlemmer af ejerlejlighedsforeningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i matr. nr. 336 Sankt Annæ Øster Kvarter.

Stk. 2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde – uanset om det er betinget eller ej – anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerlejlighedsforeningen og hæfter således for den tidligere ejers restancer af enhver art.

### **Kapitalforhold, medlemsbidrag, grundfond m.v.:**

#### § 5.

Stk. 1. Til dækning af ejerlejlighedsforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de i for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et administrator udarbejdet og af den årlige generalforsamling godkendt driftsbudget. Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens bestemmelse herom.

Stk. 2. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne.

Stk. 3. Ejerlejlighedsforeningens kontante midler skal være anbragt på konto i et anerkendt pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Grundfondens midler, jfr. stk. 4 og stk. 5, skal være anbragt på særskilt bankkonto eller i børsnoterede obligationer og med særskilt rentetilskrivning.

Stk. 4. Der skal i h.t. de tinglyste betingelser for opdelingen i ejerlejligheder etableres en grundfond, hvortil ejerne skal indbetale sammen med fællesudgifterne. Den årlige indbetaling til grundfonden skal mindst udgøre 1% af den til enhver tid fastsatte ejendomsvurdering indtil grundfonden udgør 4% af ejerlejlighedernes samlede vurdering.

Stk. 5. Grundfondens midler kan alene anvendes til istandsættelsesarbejder, der er omfattet af bygningsfredningslovens § 10 og forud godkendt af kulturarvsstyrelsen. Herudover skal bestyrelsen/administrator være berettiget til at anvende grundfondens midler i forbindelse med pludseligt opståede skader, der frembyder fare for ejendommens opretholdelse.

Stk. 6. Til sikkerhed for de ovenfor nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som ejerlejlighedsforeningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter af enhver art i anledning af et medlems mislig-

holdelse, er nærværende vedtægter lyst pantstiftende med 1. prioritet på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 39.000. Generalforsamlingen kan til enhver tid træffe beslutning om forhøjelse af panteretten efter den pantstiftende vedtægt med simpelt flertal. Som led heri kan der pålægges pligt til at lade forhøjelsen af pantet tinglyse med 1. prioritet eller - subsidiært - at sælger og køber ved førstkommande ejerskifte skal være forpligtet til at lade forhøjelsen rykke op på 1. prioritets plads.

### Vedligeholdelse:

#### § 6.

Stk. 1. Den udvendige vedligeholdelse foretages af ejerlejlighedsforeningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Al vedligeholdelse eller andre bygningsmæssige foranstaltninger skal ske med respekt af fredningsbestemmelserne, og bestyrelsens instrukser skal følges. Kulturarvsstyrelsen skal inden arbejdernes påbegyndelse give tilladelse til bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, jfr. bygningsfredningslovens § 10.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene tapetsering, maling, hvidtning m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, døre og alt lejlighedens udstyr i øvrigt – herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vandledninger, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge.

Stk. 3. Udvendig vedligeholdelse omfatter bl.a. vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og ejendommens fælles installationer udenfor de enkelte ejerlejligheder, ind til disses individuelle forgrening til de enkelte lejligheder, udvendigt murværk, gadedøre, vinduer (udvendigt) og altaner, herunder vægge, lofter, træværk, gulve, klimaskærme samt trappeopgange, herunder døre, dørtrin og dørkarme. Endvidere alle fælles anlæg og fællesarealer.

Stk. 4. Medlemmerne er forpligtet til at give ejerlejlighedsforeningen og de af ejerlejlighedsforeningen engagerede personer adgang til og rådighed over vedkommendes ejerlejlighed i det omfang, ejerlejlighedsforeningens bestyrelse finder dette nødvendigt for foretagelse af den udvendige vedligeholdelse eller af hensyn til varetægelse af ejerlejlighedsforeningens øvrige formål, jf. § 3.

Stk. 5. Såfremt et medlem groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en dertil fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerlejlighedsforeningens vegne, men for ejerens regning, lade lejligheden sætte i stand og om fornødent bl.a. søge fyldestgørelse i ejerlejlighedsforeningens panteret, jfr. § 5, stk. 5. Yderligere kan bestyrelsen anvende bestemmelserne i § 7.

### Misligholdelse:

#### § 7.

Stk. 1. Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerlejlighedsforeningen eller et af dennes medlemmer – herunder ikke overholder husordenen – kan ejerlejlighedsforeningen pålægge ham at fraflytte med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Hvis en lejer eller andre i lejligheden boende personer gør sig skyldig i det i stk. 1 nævnte forhold, har det samme virkning, som hvis det var ejeren selv, der havde misligholdt.

### **Ordensforskrifter og administration:**

#### § 8.

Stk. 1. Ejerlejlighedsejeren og dets personer, der har ophold i hans lejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen afsatte ordensregler.

Stk. 2. Vedrørende husdyrhold i ejerlejlighederne gælder, at for så vidt angår lejere, der erhverver den lejlighed de bebor og som har haft tilladelse til at have et husdyr, kan dette husdyr forblive. Husdyr må i øvrigt ikke holdes i ejerlejligheden. Denne undtagelsesvise adgang til at holde husdyr kan indtages, hvis dyret er til væsentlig gene.

Stk. 3. Såfremt en ejer ikke bebor sin ejerlejlighed, skal administrator have meddelelse om ejerens adresse samt hvem ejerlejligheden er udlejet til.

Stk. 4. Til ejerlejlighedsforeningens og ejendommens administration og almindelige økonomiske og juridiske forvaltning antager bestyrelsen en ejendomskyndig administrator. Administrator kan efter opfordring deltage i bestyrelsesmøder.

Stk. 5. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og afskedige administrator.

Stk. 6. Administrator ansætter og afskediger funktionærer efter bestyrelsens godkendelse.

### **Generalforsamling:**

#### § 9.

Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed. Ejerlejlighedsforeningens generalforsamlinger afholdes i København.

Stk. 2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. Dette gælder også vedtagelse af optagelse af fælleslån.

Stk. 3. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stk. 4. Bestemmelsen om grundfond i § 5, stk. 3-5 kan dog kun ændres, såfremt Kulturarvsstyrelsen giver samtykke dertil.

## § 10.

Stk. 1. Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling. Det af ejerlejlighedsforeningens revisor reviderede regnskab samt forslag til budget for kalenderåret skal vedlægges indkaldelse til generalforsamlingen. Eventuelt afholdte renteudgifter, der er fradragsberettigede på medlemmernes selvangivelse skal oplyses så tidligt, at de pågældende kan medtage udgifterne på deres selvangivelse.

Stk. 2. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne kalenderår og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af det indeværende års driftsbudget
4. Indkomne forslag.
5. Valg af formand til bestyrelsen.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 1 suppleant
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerlejlighedsforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling beslutter det.

## § 11.

Stk. 1. Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel, ekstraordinær generalforsamling dog med mindst 8 dages og højst 14 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive sted og tid for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

## § 12.

Stk. 1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring om at få et emne behandlet må være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 15. marts, så det kan optages på dagsordenen for generalforsamlingen i indkaldelsen til denne.

Stk. 2. Stemmeretten kan kun udøves af medlemmet personligt, eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt til. En person kan kun bære fuldmagt for max. 2 ejerlejlighedsejere.

### § 13.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

Stk. 2 Der udarbejdes referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne.

### **Bestyrelsen:**

### § 14.

Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Formanden vælges af generalforsamlingen. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbar er ejerforeningens medlemmer.

Stk. 2 Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

### § 15.

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 4. Ved bestyrelsesmøder udarbejdes et referat. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Bestyrelsen har krav på at få dækket sine dokumenterede udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et rimeligt vederlag.

### **Tegningsret:**

### § 16.

Stk. 1. Ejerlejlighedsforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller et flertal af bestyrelsesmedlemmerne i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

### **Revision:**

#### § 17.

Stk. 1. Ejerlejlighedsforeningens regnskaber revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. 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.

### **Arsregnskab:**

#### § 18.

Stk. 1. Ejerlejlighedsforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

### **Fælleslån:**

#### § 19.

Stk. 1. Såfremt generalforsamlingen beslutter at optage fælleslån, er bestyrelsen berettiget til at benytte den i § 5, stk. 4 anførte pantsikkerhed, som sikkerhed for sådanne lån.

### **Fællesarealer og fællesanlæg:**

#### § 20.

Stk. 1. Til hver ejerlejlighed hører brugsret til et kælderrum. Ejerlejlighedsforeningen fører fortegnelse over, hvilke kælderrum, der benyttes af de enkelte lejligheder.

Stk. 2. Vedrørende fællesarealer, fællesanlæg m.v. er ejerlejlighedsforeningens bestyrelse berettiget til at råde efter de retningslinier, der fastsættes af generalforsamlingen.

### **Opløsning:**

#### § 21.

Stk. 1. Da ejerlejlighedsforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ikke opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

Stk. 2. Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1-13 af matr. nr. 336 Sankt Annæ Øster Kvarter med ejerlejlighedsforeningen ved bestyrelsens formand som påtaleberettiget.

Stk. 3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilede servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Stk. 4. Vedtægten begæres tinglyst pantstiftende med 1. prioritet for kr. 39.000 i hver af ejerlejlighederne 1-13 af matr. nr. 336 Sankt Annæ Øster Kvarter med respekt af nuværende byrder og servitutter og nærværende vedtægt, hvorom henvises til ejerlejlighedernes og hovedejendommens blade i tingbogen.

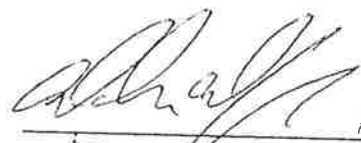
København, den 19.10.2007

For Ejerlejlighedsforeningen :  
Ejeren af matr. nr. 336 Sankt Annæ Øster Kvarter, ejerlejlighederne 1-13;

TRYGVESTA FORSIKRING A/S  
CVR-nr.: 24260666



CHRISTINE BOSSE

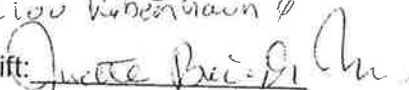


TORSTEN HÅBOE

Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskrifternes ægthed samt underskrivernes myndighed:

Navn: Mette Brinch-Mortensen  
Stilling: Sekretær  
Bopæl: Strandvejen 89B,  
2100 København Ø

Navn: LIS OLSEN  
Stilling: selv.  
Bopæl: Lindøvej 58 3500 Vartov

Underskrift: 

Underskrift: 



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

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \*\*\* \*\*\* Retten i København  
Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:  
K 38 I

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 336 Hovedejd, Sankt Annæ Øster Kvarter, København

Ejendomsejer:


Lyst første gang den: 25.10.2007 under nr. 144973

Senest ændret den : 25.10.2007 under nr. 144973

Lyst på 336 Sankt Annæ Øster Kvarter, ejerl. 1-13

Udskrift fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen forevist.

Retten i København den 31.10.2007

  
Else Jørgensen

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

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:

EJ 1

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 39.000

Vedrørende matr.nr. 336 Ejerlej. 1, Sankt Annæ Øster Kvarter, Københav


Ejendomsejer: Trygvesta Forsikring A/S

Lyst første gang den: 25.10.2007 under nr. 144987

Senest ændret den : 25.10.2007 under nr. 144987

Lyst pantstiftende på 336 Sankt Annæ Øster Kvarter, ejerl. 1-13

Retten i København den 31.10.2007

  
Else Jørgensen