

ADVOKATFIRMAET  
**PETER LUNDMARK JENSEN**  
MØDERET FOR LANDSRET

P-616

10215

Vimmelskaflet 41 A, 3 · 1161 København K. · Tlf. 33 12 05 00 · Fax. 33 12 37 00

J.nr. 5159-108  
Registreringsafgift: kr. 19.400,00  
Fast tinglysningsafgift: kr. 2.800,00  
I alt kr. 22.200,00

Ejerlav: Sankt Annæ Vester Kvarter, København

ANMELDER:

Matr.nr.: 713

Advokat Peter Lundmark Jensen  
Vimmelskaflet 41 A, 3.  
1161 København K.  
Tlf.: 33 12 05 00

Ejerlejlighed nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,  
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25,  
26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33.

Beliggende: Store Kongensgade 63A,  
1264 København K

ORIGINAL 237304 06 0000.0010 17.01.2006 TA  
20.800,00 K

ORIGINAL 237305 06 0000.0010 17.01.2006 TA  
1.400,00 K

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**„EJERFORENINGEN ST. KONGENS GAARD“**

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen St. Kongens Gaard".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedernes ejere indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

### § 3.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, ejerlejlighed nr. 1-33 inkl., beliggende St. Kongensgade 63A, 1264 København K og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

### § 4.

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

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor 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 nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

### § 5.

Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelings-tal.

#### § 6.

Fordelingstallet for ejerlejlighederne fastsættes på baggrund af de enkelte ejerlejligheders tinglyste areal sat i forhold ejendommens samlede tinglyste ejerlejlighedsareal. Ved fastsættelse af fordelingsstallene vægter ejerlejlighedsarealerne i ejendommens kælderetage dog kun med 25 % i forhold til øvrige ejerlejlighedsarealer.

#### § 7.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

#### § 8.

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

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 skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

#### § 9.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

#### § 10.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- 1) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 2) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- 3) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- 4) Valg af formand for bestyrelsen.
- 5) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Valg af administrator.
- 9) Behandling af indkomne forslag.
- 10) Eventuelt.

#### § 11.

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

#### § 12.

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

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

Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

### § 13.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

### § 14.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3 og findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra eventuelle lejere adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

#### § 15.

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

#### § 16.

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol. Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

#### § 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden sammen med et medlem af bestyrelsen.

Fra ejerforeningens stiftelse og indtil ejerforeningens første ordinære generalforsamling tegnes ejerforeningen dog af formanden alene.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

#### § 18.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

#### § 19.

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved sin underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

#### § 20.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt, at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

#### § 21.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien for medlemmets ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4 % af ejerlejlighedernes værdi.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen. Bestyrelsen er dispositionsberettigede over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

#### § 22.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.



Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

#### § 23.

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 39.000,00, skriver kroner tretinitusinde 00/100. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser for foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 250,00. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i renteloven fastsatte rente, p.t. rentelovens § 5.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne nu påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

#### § 24.

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

## § 25.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedrørende ordensreglement. Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skille rum i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang, det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

Medlemmer der er ejere af beboelseslejligheder må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed eller pensionat.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejereren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

De pågældende lejere skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen. Eventuelle lejekontrakter vedrørende erhvervslejligheder skal dog ikke forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

#### § 26.

Hvis et medlem væsentligt misligholder sin forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin beboelseslejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Bestyrelsen er om nødvendigt berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

#### § 27.

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

#### § 28.

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

#### § 29.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 63A, 1264 København K, med henblik på efterfølgende opdeling af ejendommen i ejerlejlighederne nr. 1-33.

Vedtægternes § 23 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 39.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33 under matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, som

ejendommen matr. nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 63A, 1264 København K, efterfølgende opdeles i.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne nu påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på ejerforeningens stiftende generalforsamling den 22. juni 2004 med efterfølgende ændringer foretaget af advokat Gert Lypart Møller i henhold til bemyndigelse, herunder for så vidt angår ændring af matrikelnummer og adresse fra oprindeligt del nr. A af matr.nr. 55 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 63 A, 63B, 63E og 63F, 1264 København K til matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 63A, 1264 København K, efter gennemført udstykning fra matr.nr. 55 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, og ændring af det samlede antal af ejerlejligheder fra 35 til 33.

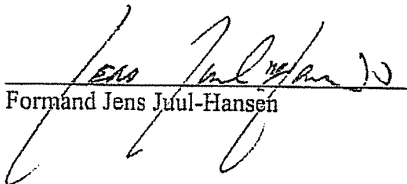
København, den 10. oktober 2005

Dirigent:



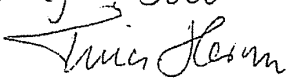

Advokat Gert Lypart Møller

Bestyrelsen:



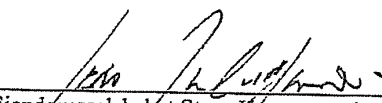
Formand Jens Juul-Hansen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed, for så vidt angår bestyrelsen:

Navn: Tina Jørgensen -Harm	Navn: RALF GRIMSIEHL
Stilling: sekretær	Stilling: CIVILØKONOM H.D.
Bopæl: Byvej 2, 3600 Fr.sund	Bopæl: ÅTOFTEN 82, 2990 NIVÅ <sup>6</sup>
Underskrift: 	Underskrift: 

Som ejer af ejendommen matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 63A, 1264 København K:

Hellerup, den 10. oktober 2005

  
f. Ejendomsselskabet Store Kongensgade 63 A/S  
Direktør Jens Juul-Hansen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Navn: Tina Jørgensen-Harm

Stilling: sekretær

Bopæl: Byvej 2, 3600 Fr.sund

Underskrift:



Navn: RALF GRIMSEHL

Stilling: CIVILRÅDGM H.D.

Bopæl: HÅTORVEN 82, 2990 NIVÅ

Underskrift:



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

Side: 14

Akt.nr.:  
P 616

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 713 Hovedejd, Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
Ejendomsejer:  
Lyst første gang den: 17.01.2006 under nr. 10215  
Senest ændret den : 17.01.2006 under nr. 10215

Lyst på matr.nr. 713 hovedejendommen samt ejl. 1-32, da ejendommen er  
opdelt i 32 lejligheder.

Anmærkning:  
54.000.000 kr iflg Ejerpantebrev

Retten i København den 24.01.2006

*S. Pedersen*

Susanne Pedersen

ANMELDER:

ADVOKAT PETER LUNDMARK JENSEN  
Vimmelskiftet 41 A, 3.  
1161 København K.  
Tlf.: 33 12 05 00

Retsanmærkning begæres annulleret.

København, den 07.04.2006

Peter Lundmark Jensen  
advokat

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

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

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

Side: 15

Akt.nr.:

P 616

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 39.000  
Vedrørende matr.nr. 713 Ejerlej. 1, Sankt Annæ Vester Kvarter, Københa  
Ejendomsejer: Ejendomssel. Store Kongensgade 63 A/S  
Lyst første gang den: 17.01.2006 under nr. 10293  
Senest ændret den : 17.01.2006 under nr. 10293

Lyst pantstiftende for 39.000 kr i ejl. 1-32 Sankt Annæ Vester, da  
ejendommen er opdelt i 32 lejligheder.

Anm:

Ejerpantebrev med medd Forstædernes Bank-Lyngby, Dkk 54.000.000

Retten i København den 24.01.2006

*S. Pedersen*

Susanne Pedersen

ANMELDER:

ADVOKAT PETER LUNDMARK JENSEN  
Vimmelskiftet 41 A, 3.  
1161 København K.

Tlf.: 33 12 05 00

Retsanmærkning begæres annulleret.

København, den 07.04.2006

Peter Lundmark Jensen  
advokat

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

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

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

Side: 16

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 713 Ejerlej. 33, Sankt Annæ Vester Kvarter, Københ

Dagbogsdato: 06.02.2006

Dagbogsnr. : 24007

Afvist fra tingbogen den 10.02.2006

fsv ang ovennævnte Ejerlejlighed da der mangler tiltræden af

Ejeren af Ejerlej nr 33: K/S Porcelænsgården, København

Retten i København den 10.02.2006

  
Maxime Sørensen

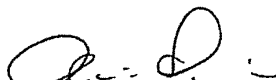


\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i København  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 39.000  
Vedrørende matr.nr. 713 Ejerlej. 33, Sankt Annæ Vester Kvarter, Københ  
Dagbogsdato: 06.02.2006  
Dagbogsnr. : 24006

Afvist fra tingbogen den 10.02.2006  
da ovennævnte skal tiltrædes af ejeren af Ejerlej nr 33:  
K/S Porcelænsgården St. Kongens Gaard med vitterlighedsattestation.

Retten i København den 10.02.2006

  
Marianne Sørensen

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

Side: 18

Akt.nr.:  
P 616

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 713 Ejerlej. 33, Sankt Annæ Vester Kvarter, Københ  
Ejendomsejer: Ejendomssel.Store Kongensgade 63 A/S  
Lyst første gang den: 17.01.2006 under nr. 10215  
Senest ændret den : 09.02.2006 under nr. 27954

Nu tillige lyst på ejerlej nr 33 matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester  
Kvarter men med:

Anm:  
Ejerpantebrev dkk 54.000.000

Tillige lyst pantstiftende  
Lyst med retsvirkning pr 06.02.2006 da vedtagten fejlagtigt blev  
afvist.

Retten i København den 16.02.2006

  
Marianne Sørensen

ANMELDER:

ADVOKAT PETER LUNDMARK JENSEN  
Vimmelskaftet 41 A, 3.  
1161 København K.

Tlf.: 33 12 05 00

Retsanmærkning begæres annulleret.

København, den 07.04.2006

Peter Lundmark Jensen  
advokat

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

Side: 19

Akt.nr.:  
P 616

Påtegning på Vedtagter lyst pantstiftende. Dkk 39.000  
Vedrørende matr.nr. 713 Ejerlej. 33, Sankt Annæ Vester Kvarter, Københ  
Ejendomsejer: Ejendomssel.Store Kongensgade 63 A/S  
Lyst første gang den: 17.01.2006 under nr. 10293  
Senest ændret den : 09.02.2006 under nr. 27953

Nu tillige lyst på Ejerlej nr 33 matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester  
Kvarter men med:

Anm:  
Ejerpantebrev Dkk 54.000.000

Tinglyst med retsvirkning pr 06.02.2006 da Vedtængt lyst pantstif-  
tende fejltagtigt blev afvist fra tingbogen

Retten i København den 16.02.2006

  
Marianne Sørensen

ANMELDER:

ADVOKAT PETER LUNDMARK JENSEN  
Vimmelskaftet 41 A, 3.  
1161 København K.

Tlf.: 33 12 05 00

Retsanmærkning begæres annulleret.

København, den 07.04.2006

Peter Lundmark Jensen  
advokat

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

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

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

Side: 20

Akt.nr.:

P 616

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 713 Ejerlejl. 33, Sankt Annæ Vester Kvarter, Københ

Ejendomsejer: Ejendomssel.Store Kongensgade 63 A/S

Lyst første gang den: 17.01.2006 under nr. 10215

Senest ændret den : 10.04.2006 under nr. 57409

Foranstående retsanmærkning annulleres

Retten i København den 24.04.2006

  
Torben Schmidt

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

Side: 21

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

Akt.nr.:

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

P 616

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 713 Hovedejd, Sankt Annæ Vester Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 17.01.2006 under nr. 10215

Senest ændret den : 25.04.2006 under nr. 62941

Foranstående retsanmærkning annulleres på hovedejendommen og  
ejl.nr. 1 - 33

Retten i København den 03.05.2006



Torben Schmidt



**Matr. nr.:** 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København

**Beliggende:** Store Kongensgade 63 A-F, Borgergade 26  
1264 København K.

**ANMELDER:**  
DATEA AS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45260170

## T I L L Æ G

til vedtægter for Ejerforeningen St. Kongens Gaard  
tinglyst med dato/løbenr.: 17.01.2006-10215-01:

På foreningens ordinære generalforsamling den 31.03.2016 blev nuværende tillæg vedtaget foreløbigt og efterfølgende endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 13.04.2016:

---

**Ny § 8a:**

### § 8a – kommunikation

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkasopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.



Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.


Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.


Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København ejerlejlighed 1-33. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

Dato: 2/5/2016

Den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerforeningen St. Kongens Gaard:

  
\_\_\_\_\_  
Formand Igor Baranovskii

  
\_\_\_\_\_  
LISE FRANDSEN