

H/512
51885
51894

Tinglysningsafgift			
Fast afgift	2.800,00 kr.	Akt.	Skab. nr.
Procentafgift	1.800,00 kr.		
<u>I alt</u>	<u>4.600,00 kr.</u>		

||
eroptkrævet d. 24/1 2005

Matr.nr.: 45 Købmager Kvarter, København, *ejendomsforhold 1-7*
Beliggende: Silkegade 13
1113 København K

ANMELDER:

DATEA AS
Juridisk Afdeling
SE nr. 12 13 27 27
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs Lyngby
Telefon 45 26 05 96
Journal nr. 03.210

ORIGINAL 246251 07 0000.0010 06.06.2005 TA
1.400,00 K

Vedtægter
for
Ejerforeningen Silkegade 13, København

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

§ 1.

Denne vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsafregning, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er Silkegade 13, København 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 overfor tredjemand hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal med mindre anden fordeling fremgår af disse vedtægter.

Medlemskabet 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.

Generalforsamling

§ 2.

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.

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 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 ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer, der særligt vil berøre en/flere ejerlejlighed/er kræves samtykke fra den/de pågældende ejer/e.

Ordinær generalforsamling

§ 3.

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, jævnfør § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Sammen med indkaldelsen udsendes årsregnskab og budget.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag

§ 4.

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

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 21 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 5.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et medlem af bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/5 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stemmeret og fuldmagt

§ 6.

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stk. 2. Stemmeretten udøves af medlemmet selv eller af en myndig person som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Der kan tillige meddeles skriftlig fuldmagt til ejerforeningens bestyrelse.

Stk. 3. Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

Dirigent og referat

§ 7.

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 udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsens medlemmer

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der selv blandt sine medlemmer vælger formanden. De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 1 er berettiget til at udpege 1 medlem af bestyrelsen. Samme ret har ikke blot de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 2 men også de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 3-7 tilsammen. På denne måde vælges således 3 bestyrelsesmedlemmer.

Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, eller repræsentanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsens pligter

§ 9.

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.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de 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 af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen.

Stk. 3. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 5. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 7. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesan-

svarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/2 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 8. En ejerlejlighedsejer, hvis ejerlejlighed er frivilligt momsregistreret, er berettiget til at fordre, at ejerforeningen momsregistreres, i det omfang dette er muligt i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning. I givet fald er den eller de pågældende ejerlejlighedsejere, der kan drage nytte af momsregistreringen forpligtet til at betale foreningens eventuelle administrative meromkostninger. Forpligtelsen til at betale meromkostningerne bortfalder, i det omfang ejerforeningen i henhold til gældende lovgivning er forpligtet til at lade sig momsregistrere.

Administration

§ 10.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra 1/5 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. 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.

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

Revision

§ 12.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/2 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

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

Stk. 3. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

Årsregnskab

§ 13.

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.

Budget og fællesudgifter

§ 14.

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

Budgettet skal opdeles på henholdsvis udgifter, der specielt vedrører forhuset, udgifter, der specielt vedrører baghuset, og udgifter, der ikke specielt vedrører enten forhuset eller baghuset.

Til dækning af forhusets udgifter betaler medlemmerne i forhuset bidrag i forhold til de for forhuslejlighederne fastsatte fordelingstal. Til dækning af baghusets udgifter betaler medlemmerne i baghuset bidrag i forhold til de for baghuslejlighederne fastsatte fordelingstal. Til dækning af foreningens øvrige udgifter betaler medlemmerne bidrag i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. Størrelsen fastsættes af bestyrelsen og administrator på grundlag af de på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudgetter.

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

Stk. 2. 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 for det pågældende år godkendte driftsbudget.

Stk. 3. Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes ikke efter fordelingstal, men i overensstemmelse med principperne i boliglovgivningen herom.

Efter generalforsamlingens vedtagelse kan også andre tilsvarende i boliglovgivningen til særlig fordeling angivne udgiftsarter, som for eksempel vand- og antenneudgifter, fordeles efter principperne i boliglovgivningen, herunder efter forbrug eller antal tilslutninger.

Stk. 4. Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen, skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Stk. 5. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr. Gebyrets størrelse skal udgøre det til enhver tid i lejelovgivningen fastsatte påkravsgebyr for restancer, p.t. fastsat i lejelovens § 93, stk. 2.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra forfaldsdagen med rentelovens sats.

Anlægs- og driftsudgifter m.v.

§ 15.

Ethvert medlem er pligtigt at tilslutte sig fællesanlæg, herunder internetopkobling og andre lignende mindre anlæg, hvis et flertal af medlemmerne efter fordelingstal stemmer for gennemførelse af sådanne anlæg, og er pligtigt at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne efter fordelingstal eller eventuelt ligeligt, jf. ovenfor om antenneudgifter m.v.

Hvis et fællesanlæg specielt vedrører forhuset, er det kun forhusets medlemmer, der stemmer for gennemførelse af sådanne anlæg, og kun medlemmer i forhuset er pligtige at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne efter forhusets fordelingstal eller eventuelt ligeligt, jf. ovenfor om antenneudgifter m.v.

Hvis et fællesanlæg specielt vedrører baghuset, er det kun baghusets medlemmer, der stemmer for gennemførelse af sådanne anlæg, og kun medlemmer i baghuset er pligtige at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne efter baghusets fordelingstal eller eventuelt ligeligt, jf. ovenfor om antenneudgifter m.v.

Grundfond

§ 16.

Når det begæres af mindst $\frac{1}{2}$ af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal dog senest den 1. januar 2010, skal der oprettes en grundfond til udskiftninger og større vedligeholdelsesarbejder af ejendommens fælles anlæg og fælles arealer, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af de årlige ordinære fællesbidrag ekskl. varme, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

Vedligeholdelse m.v.

§ 17.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af ejendommens fælles grund, bygningsdele og anlæg, herunder også fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer og udvendige vinduesrammer. Ejerforeningen foretager således også forsvarlig fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og andre fælles installationer, herunder fælles forsyningsledninger til el, vand, afløb, varme m.v., indtil anlæggenes forgreninger til forsyning af de enkelte ejerlejligheder.

Hvis fornyelsen eller vedligeholdelsen specielt vedrører forhuset, er det kun forhusets medlemmer, der efter forhusets fordelingstal stemmer for gennemførelse af sådanne arbejder, og kun medlemmer i forhuset er pligtige at betale en forholdsmæssig andel af fornyelses- eller vedligeholdelsesudgiften efter forhusets fordelingstal.

Hvis fornyelsen eller vedligeholdelsen specielt vedrører baghuset, er det kun baghusets medlemmer, der efter baghusets fordelingstal stemmer for gennemførelse af sådanne arbejder, og kun medlemmer i baghuset er pligtige at betale en forholdsmæssig andel af fornyelses- eller vedligeholdelsesudgiften efter baghusets fordelingstal.

Stk. 2. Hvis forhusets eller baghusets fællesejendom groft forsømmes til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte forhuset eller baghuset i stand for henholdsvis forhusets eller baghusets ejerlejlighedsejeres regning, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant for udgifterne.

Stk. 3. Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Ved den indvendige vedligeholdelse og modernisering forstås al maling, hvidtning og tapetsering af alle overflader indvendigt i lejligheden, herunder af den indvendige side af lejlighedens døre og vinduer. Den omfatter også al anden vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens gulve, træværk, murværk, puds og andre beklædninger, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gashaner, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer, herunder tilgangs- og afløbsrør frem til fælles forsynings- og afløbsledninger. Endeligt omfatter den også lejlighedens ruder og låse, samt alt andet, som det efter den til enhver tid gældende boliglovgivning, enten direkte eller efter sædvane, måtte påhvile en ejerlejlighedsejer at vedligeholde og forny.

Stk. 4. Hvis en lejlighed groft forsømmes, og/eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne og vinduesrammerne eller lade opsætte antenner, skilte, reklame m.m. uden bestyrelsens samtykke. Samtykke til skiltning foran butikkerne skal ikke indhentes, hvis der er tale om sædvanlig skiltning med godkendelse af myndighederne.

Ordensforskrifter

§ 18.

Medlemmet og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet andet vedtaget gælder de almindelige ordensregler, der er i ejendommen, og medlemmet, og personer som medlemmet har givet adgang til ejendommen, har pligt til at sikre god husorden og forsvarlig brug af ejendommen.

Stk. 2. Der må i ejendommen ikke holdes husdyr.

Pulterrum og fællesarealer m.v.

§ 19.

Vedrørende fællesarealer herunder pulterrum, fællesanlæg m.m. er foreningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinier, der fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2. Dog har ejeren af ejerlejlighed nr. 1 tidsubegrænset enebrugsret til de i den forreste gårds nordlige hjørne placerede to toiletter. Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 skal tilsvarende betale alle udgifter til toiletternes drift, samt til toiletternes indvendige vedligeholdelse og modernisering som defineret i § 17, stk. 3.

Udlejning

§ 20.

Hver ejer disponerer selv over sin ejerlejlighed, idet dog udlejning ikke må stride mod bestemmelserne i denne vedtægt.

Videreopdeling

§ 21.

En ejer af en ejerlejlighed i foreningen er berettiget til uden udgifter for foreningen eller dens medlemmer at videreopdele den i overensstemmelse med lovgivningens til enhver tid gældende regler herom.

Ved videreopdeling skal ejerlejlighedens fordelingstal fordeles på de opdelte lejligheder, så fordelingstallet for den lejlighed, der opdeles, fuldt ud er fordelt på de nye lejligheder.

Misligholdelse

§ 22.

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne 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 ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Stk. 2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Stk. 3. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Pantesikkerhed

§ 23.

Denne vedtægt begæres herved tinglyst pantstiftende i hver ejerlejlighed i ejendommen matr.nr. 45 Købmager Kvarter, København for et beløb svarende til 40.000 kr. til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt eventuelt krav i henhold til § 17, stk. 4.

Denne panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af denne panteret.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgelse mod et medlem, i henhold til denne 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.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne 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.

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

Opløsning

§ 24.

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.

Værneting

§ 25.

Værneting for enhver tvist der udspringer af denne vedtægt, eller som har denne forening som den ene part og et medlem eller et tidligere medlem af foreningen som den anden part, er Københavns Byret. Samme værneting gælder for tvister mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes.

Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

Påtaleret

§ 26.

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

Tinglysning

§ 27.

Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 45 Købmager Kvarter, København. Vedtægternes § 23 begæres tillige tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 45 Købmager Kvarter, København.

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

§ 28.

Ejendommen blev den 28. januar 2005 opdelt i 3 ejerlejligheder og efterfølgende blev ejerlejlighed nr. 3 den 21. februar 2005 yderligere opdelt i 5 ejerlejligheder. Der er således nu i alt 7 ejerlejligheder.

Med henvisning til § 23 om tinglysning af vedtægterne som pantstiftende erklæres det herved i henhold til lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. med senere ændringer, at ejerlejlighedernes samlede antal forventes at blive tre, hvorfor procentafgiften kan beregnes således:

$$7 \times 40.000 \text{ kr.} = 120.000 \text{ kr.} \times 1,5 \% = 4.200 \text{ kr.}$$

København, den

25/1 - 2005

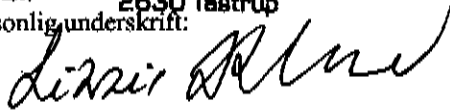


Danske Bank A/S
CVR.nr. 61 12 62 28
Finn Deja

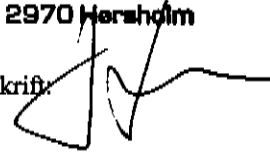
Ole Danielsen

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

Navn: Lizzie Kristensen
Stilling: fuldmægtig
Bopæl: Birkehegnet 2
Personlig underskrift: 2630 Tåstrup



Navn: Jørn Jeppesen
Stilling: afdelingsdirektør
Bopæl: Brestelund 8
Personlig underskrift: 2970 Hørsholm

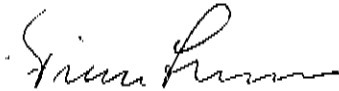


Samtykke efter bestemmelserne i § 42 i lov om planlægning til tinglysning af dette dokument er uforment.

Københavns Kommune, den

Samtykke efter bestemmelserne i § 42, stk. 1, i lov om planlægning til tinglysning af nærværende dokument er uforment.

Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, den **16 FEB. 2005**



Finn Larsen
Eksp.sekr.

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

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 45 Hovedejd, Købmager Kvarter, København

Dagbogsdato: 24.02.2005

Dagbogsnr. : 33210

Storkunde opkrævning - Dkk 4.600

Afvist fra dagbogen den 24.02.2005

Da samtlige matr. nre. skal anføres, (ved ejerlejligheder tillige ejerl. nr.) jfr. Tbk. § 6.

Samt til berigtigelse af § 28 da ejendommen den 28.01.2005 er opdelt i 3 Ejerlejligheder og den 21.02.2005 er Ejerlej nr 3 videreopdelt i 4-7 d.v.s. ialt 7 ejerlejligheder.

Storkunde opkrævningen er sket.

Retten i København den 24.02.2005


Marianne Sørensen

ORIGINAL 197213 06 0000.0010 11.03.2005 TA
2.400,00 K

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

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 45 Hovedejd, Købmager Kvarter, København


Dagbogsdato: 11.03.2005

Dagbogsnr. : 43510

Afvist fra dagbogen den 14.03.2005

da der mangler underskrift af ejeren af Ejerl. nr 1 K/S Silkegade 13
og ejeren af Ejerl. nr 2 Silkegade Invest ApS

Retten i København den 14.03.2005



Marianne Sørensen

MATR.NR.:

45 Købmager Kvarter, København

Ejerlejlighed nr. 1-7

ANMELDER:

Bjarne Johnsen
Valkendorfs­gade 5
Postbox 1031
København K
Telefon 33 13 12 35

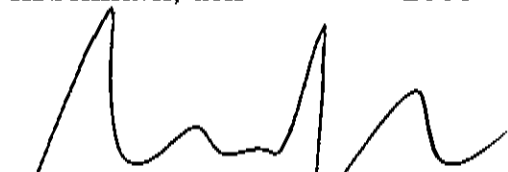
GADE OG HUSNR.:

Silkegade 13
1113 København K

Påtegning på "Vedtægter for ejerforeningen Silkegade 13, København," underskrevet den 25. januar 2005 af Danske Bank som oprindelig ejer af hele ejendommen, og som senest er afvist fra tinglysning den 14. marts 2005.

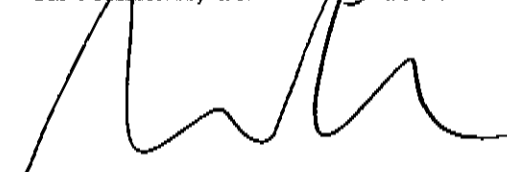
Som ejer af ejerlejlighed nr. 1 og ejer af ejerlejlighed nr. 2 tiltrædes, at omstående vedtægt tinglyses servitut- og pantstiftende også på ejerlejlighed nr. 1 og 2.

København, den ^{30/3} 2005



for Silkegade Invest ApS
advokat Bjarne Johnsen
i henhold til fuldmagt

København, den ^{30/3} 2005



for K/S Silkegade 13
advokat Bjarne Johnsen
i henhold til fuldmagt

Til vittærlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

NAVN: Marianne Christoffersen

STILLING: Advokatsekretær

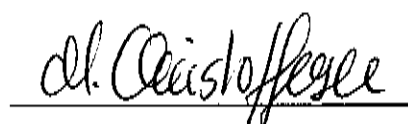
BOPÆL: Tukshøj 35
2780 Herlev

NAVN: Ulla Clausen

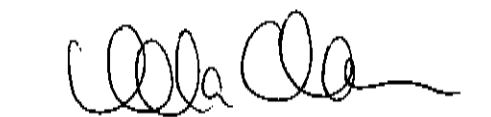
STILLING: Bogholder

BOPÆL: Lundevvej 161
2791 Dragør

UNDERSKRIFT:



UNDERSKRIFT:



*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i København

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

H 512 I

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 45 Hovedejd, Købmager Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 31.03.2005 under nr. 51885


Senest ændret den : 31.03.2005 under nr. 51885

Tinglyst vedtægter for Ejerforeningen Silkegade 13 på Hovedejend. og

Ejerlejlighed nr 1 - 7 matr.nr. 45 Købmager Kvarter.

Tillige lyst pantstiftende

Retten i København den 31.03.2005



Marianne Sørensen

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

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 40.000
Vedrørende matr.nr. 45 Ejerlej. 1, Købmager Kvarter, København
Ejendomsejer: K/S Silkegade 13
Lyst første gang den: 31.03.2005 under nr. 51894
Senest ændret den : 31.03.2005 under nr. 51894

Vedtægter lyst pantstiftende Dkk 40.000 på Ejerlej 1-7 matr.nr. 45
Købmager Kvarter
Anmærkning fsv ang Ejerlej nr 1:
Pantebrev med rentetilpasning Realkredit Danmark, Dkk 13.164.000
Ejerpantebrev med medd Danske Bank-Realkredit Service/Kbh,
Dkk 8.400.000
Anmærkning fsv ang Ejerlej nr 2
Ejerpantebrev medd Kaupthing Bank Dkk 10.000.000

Retten i København den 31.03.2005


Marianne Sørensen

Tinglysningsafgift				
Fast afgift	1.400,00 kr.	Akt.	Skab.	nr.
Procentafgift	0,00 kr.			
<u>I alt</u>	<u>1.400,00 kr.</u>			

MATR.NR.:

45 Købmager Kvarter, København

Ejerlejlighed nr. 1-7

GADE OG HUSNR.:

Silkegade 13

1113 København K

ANMELDER:

Bjarne Johnsen

Valkendorfsvej 5

Postbox 1031

1007 København K.

Telefon 33 13 12 35

Påtegning på "Vedtægter for ejerforeningen Silkegade 13, København," lyst pantstiftende for kr. 40.000 med pant i ejendommen, matr. nr. 45 Købmager Kvarter, København, ejerlejlighed nr. 1-7.

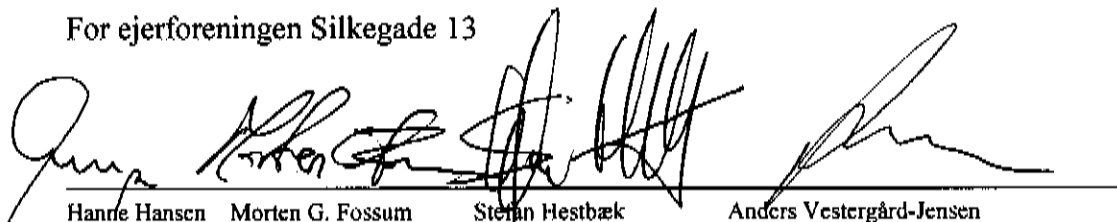
Der meddeles hermed samtykke til nedenstående arealændringer, samt til, at arealændringerne sker uden nogen ændring af fordelingstallene:

- at 65 m² fraskilles ejerlejlighed nr. 1, idet arealet overføres til fællesareal,
- at 55 m² fraskilles ejerlejlighed nr. 1, idet arealet overføres til ejerlejlighed nr. 2,
- at 92 m² fraskilles ejerlejlighed nr. 2, idet arealet overføres til ejerlejlighed nr. 1.

Nærværende vedtægter består herefter af 18 sider.

København, den 20/5 2005

For ejerforeningen Silkegade 13



Hanfe Hansen Morten G. Fossum Stefan Hestbæk Anders Vestergård-Jensen

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

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Underskrift:

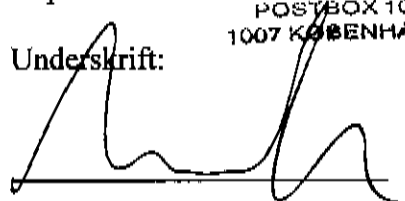
BJARNE JOHNSEN
ADVOKAT
VALKENDORFSVEJ 5
POSTBOX 1031
1007 KØBENHAVN K

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Underskrift:




*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 40.000
Vedrørende matr.nr. 45 Ejerlejl. 1, Købmager Kvarter, København
Ejendomsejer: K/S Silkegade 13
Lyst første gang den: 31.03.2005 under nr. 51894
Senest ændret den : 06.06.2005 under nr. 89061

Foranstående retsanmærkning gentages
Pantebrev med rentetilpasning Realkredit Danmark, Dkk 13.164.000
Ejerpantebrev med medd Danske Bank-Realkredit Service/Kbh,
Dkk 8.400.000

Relaxeret 65m2 og 55m2 fra Ejerlejl nr 1 matr.nr. 45 Købmager Kvarter

Det relaxerede forbliver under pantet indtil matrikulær berigtigelse
har fundet sted

Retten i København den 06.06.2005


Marianne Sørensen

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

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 40.000
Vedrørende matr.nr. 45 Ejerlej. 2, Købmager Kvarter, København
Ejendommejer: Kælderrumsforeningen Silkegade/ m.fl.
Lyst første gang den: 31.03.2005 under nr. 51894
Senest ændret den : 06.06.2005 under nr. 89064

Tinglyst fsv ang Ejerlej nr 2
Foranstående retsanmærkning annulleres

Relaxeret 92m2 fra Ejerl nr 2 matr.nr. 45 Købmager Kvarter

Det relaxerede forbliver under pantet indtil matrikulær berigtigelse
har fundet sted

Retten i København den 06.06.2005


Marianne Sørensen

Bilag til dagsordenens punkt 5 vedrørende ændringer og tilføjelser til vedtægten

Ordinær generalforsamling

§ 3

Vedtægtens nuværende § 3, stk. 2 har p.t. følgende ordlyd:

“Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 4 ugers varsel og højest 8 ugers varsel. Sammen med indkaldelsen udsendes årsregnskab og budget.”.

Dette foreslås ændret til:

“Den ordinære generalforsamling indkaldes med mindst fire ugers varsel og højest otte ugers varsel. Sammen med indkaldelsen til ordinær generalforsamling udsendes årsregnskab og budget. Indkaldelse til generalforsamling skal ske skriftligt, eller ved anvendelse af elektronisk post (pr. e-mail) til den af hver enkelt ejer til bestyrelsen og administrator meddelte e-mailadresse.”.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 13. september 2011!