

10/03/97

13:05

ADVOKATFIRMA HESSEL → +33140135

NR. 533

U02

egl. 1-11

Matr. nr. 387 Sankt Annæ Vester
kvarter, Staden København.

35694

39131

Gade- og husnr.

Kronprinsessegade 10 - 12
1306 København K.

Anmelder:

ARNE MADSEN
advokat
Bredgade 38
1260 København K.



VEDTÆGTER

for

"EJERFORENINGEN KRONPRINSESSEGADE 10 - 12"

Navn og hjemsted:

§ 1

Foreningens navn er "EJERFORENINGEN KRONPRINSESSEGADE 10 - 12."

Foreningen har sit hjemsted Kronprinsessegade 10 - 12, 1306 København K.

Medlemskab og formål:

§ 2

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i ejendommen Kronprinsessegade 10 - 12, alle af matr. nr. 387 Sankt Annæ kvarter, Staden København.

Dens formål er at varetage ejernes interesser og anliggender i relation til ejendommen, der er opdelt i ejerlejligheder, jfr. anmeldelse, tinglyst 1980, idet ejerlejlighedernes fordelingstal ifølge anmeldelsen er:

<u>Nr.:</u>	<u>Beliggenhed:</u>	<u>Areal m2:</u>	<u>Fordelingstal:</u>
1	Kronprinsessegade 10, lagerlokaler i kælderen tv.	73	7/137
2.	Kronprinsessegade 10, lagerlokaler i kælderen th.	119	12/137
3.	Kronprinsessegade 10, st.tv.	99	10/137
4.	Kronprinsessegade 10, Erhvervslokaler i st. th.	100	10/137
5.	Kronprinsessegade 10, <u>erhvervslokaler på 1. sal og lagerlokale i stuen</u>	282	28/137
6.	Kronprinsessegade 10, 2. tv.	111	11/137
7.	" " 2. th.	138	14/137
8.	" " 3. tv.	111	11/137
9.	" " 3. th.	138	14/137
10.	" " 4. tv.	91	9/137
11.	" " 4. th.	111	11/137

20/44

§ 3

Enhver ejer af en ejerlejlighed i ejendommen har pligt til at være medlem af foreningen og er som sådant underkastet de i foreningens vedtægter fastsatte bestemmelser. Medlemspligten indtræder, når ejerlejlighedens ejers skøde foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag, idet en ny ejer dog hæfter for ejerforeningens tilgodehavende hos en tidligere ejer. Samtidig med denne tinglysning ophører den tidligere ejers medlemskab. Såfremt ejerforeningen har et tilgodehavende hos den tidligere ejer, hæfter denne dog sammen med den nye ejer overfor ejerforeningen for dette indtil det er betalt.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk.

§ 4

Hver beboelsesejerlejlighed må kun benyttes til beboelse for én familie, idet udlejning og fremleje af enkelte værelser dog kan finde sted under iagttagelse af bestemmelserne i §19, ligesom en ejer af en beboelsesejlighed i forbindelse med benyttelse af lejligheden til beboelse i det omfang offentlige myndigheder tillader det, kan anvende lejligheden til udøvelse af liberale erhverv, hvor dette kan ske uden gene for de øvrige beboere, herunder uden særlig færdsel på trappen.

Iøvrigt må der kun drives erhverv i ejendommen fra de i ejendommen værende erhvervsejerlejligheder, jfr. den tinglyste anmeldelse.

Ejerlejlighedernes ejere kan sælge og pantsætte deres ejerlejligheder med den begrænsning, at køberne og panthaverne, bortset fra panthavere ifølge offentlige lån, skal respektere de i foreningens vedtægter indeholdte bestemmelser.

Ejerlejlighedens ejer er i tilfælde af udlejning eller fremleje overfor ejerforeningen ansvarlig for lejers/fremlejerens overholdelse af ejendommens husorden og de øvrige bestemmelser, der efter vedtægterne gælder for ejendommens beboere.

Generalforsamling:

§ 5

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed og afholdes i København.

Hvert år afholdes senest 1. juni en ordinær generalforsamling med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens/administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af det forudgående årsregnskab til godkendelse.
3. Drøftelse af og beslutning om større vedligeholdelsesarbejder m.v.
4. Forlæggelse og godkendelse af årets driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers

- a'conto betalinger.
5. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer.
 6. Valg af mindst to suppleanter.
 7. Valg af revisor.
 8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et bestemt angivet emne begæres af mindst en fjerdedel af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, jfr. § 12, stk. 7 om administrators særlige adgang til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling.

§ 6

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt dagsordenen.

§ 7

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele af og tilbehør til ejendommen eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af disse vedtægter, kræves dog, at to trediedele af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Opnås sådant flertal ikke, men har mindst to trediedele - efter antal og efter fordelingstal - af de fremmødte stemmeberettigede stemt for et forslag, kan dette dog på en ny generalforsamling, som afholdes inden 21 dage efter den første generalforsamling, vedtages med to trediedele - efter antal og efter fordelingstal - af fremmødte stemmeberettigede, uanset antallet af fremmødte.

§ 8

Ethvert medlem har ret til at få et bestemt angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må

være indgivet senest den 1. marts.

Et medlem kan give møde på generalforsamlingen ved fuldmægtig. Fuldmægtigen skal fremlægge skriftlig og dateret fuldmagt, der ikke må være mere end ét år gammel. Medlemmers ægtefæller har ret til at være til stede på generalforsamlingen og kan udøve stemmeret uden særskilt fuldmagt.

§ 9

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

Bestyrelsen:

§ 10

Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Den består af 3 medlemmer. Genvalg kan finde sted. Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller og myndige livsarvinger. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Såfremt kun 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede og stemmerne står lige, henskydes forslaget til beslutning på et senere bestyrelsesmøde, hvor alle bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

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

Administrator har ret til at deltage i bestyrel-

sesmøderne.

Tegningsret:

§ 11

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Ejendommens administrator:

§ 12

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

De oprindelige ejere forbeholder sig dog ret til at administrere såvel deres egen part som de solgte lejligheder så længe ikke 50% af lejlighederne er solgte.

Bestyrelsen kan ansætte en portner/varmemester, hvis funktioner koordineres af administrator. Varmemesteren skal bebo ejendommens funktionærbolig, såfremt en sådan forefindes.

Den af ejerforeningen ansatte administrator udarbejder hvert år et driftsbudget over ejendommens fælles udgifter i det kommende år, og dette driftsbudget forelægges på den årlige ordinære generalforsamling.

På denne generalforsamling fastsættes de a'conto beløb, det påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Disse beløb opkræves månedsvis eller kvartalsvis forud efter den enkelte ejers ønske. Eventuelt restbeløb indbetales på anfordring, når årsregnskabet er godkendt på generalforsamlingen.

Såfremt større, uforudsete udgifter indtræffer, kan administrator med bestyrelsens samtykke opkræve et ekstra a'conto beløb.

Dersom bestyrelsen ikke vil godkende en sådan disposition, kan administrator indkalde til ekstraordinær generalforsamling til afgørelse af spørgsmålet.

Det påhviler administrator at udarbejde ejendom-

mens årsregnskab og at afgive det til revisor så betids, at det kan forelægges på den ordinære generalforsamling.

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

Grundfond:

§ 13

Der oprettes til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 17, en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi.

Regnskab og revisor:

§ 14

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 15

Ejerforeningens regnskab revideres af en 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 regnskaber og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen har fundet sted, skal protokollen fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførslen.

Foreningens kontante midler skal indestå på bank- eller girokonto lydende på foreningens navn.

Ejerforeningens virksomhed:

§ 16

Medens enhver indvendig vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder, herunder vedligeholdelse og fornyelse

af gulvbelægning, reparation og fornyelse af vandhaner, elektriske kontakter, radiatorer og radiatorhaner o. lign. påhviler og bekostes af de enkelte lejligheders ejere, sørger ejerforeningen for ejernes fælles regning for den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af trap-^{Tog & Fag}per, gård og port, reparation og fornyelse af vand-, elektricitets- og varmeledninger, varmeanlægget, bortset fra radiatorer og radiatorhaner og ejendommens øvrige installationer.

Ejerlejlighedernes ejere er pligtige for egen regning at holde alle installationer i deres lejligheder i god stand i det omfang, vedligeholdelse og fornyelse af installationen ifølge vedtægterne påhviler dem.

Den udvendige vedligeholdelse skal ske således, at ejendommen fremtræder som en velvedligeholdt ejendom.

§ 17

Det påhviler ejerlejlighedernes ejere at deltage i ejendommens fælles udgifter efter fordelingstal.

Fællesudgifterne er:

1. Udgifter til udvendig vedligeholdelse, der ikke kan pålignes varmeregnskabet.
2. Udgifter til renholdelse og pasning af ejendommen.
3. Udgifter vedrørende varmeanlægget, der ikke pålignes varmeregnskabet.
4. Ejendomsskatter og afgifter, som ikke pålignes de enkelte lejligheder.
5. Udgifter til ejendommens administration, herunder revision.
6. Andre ejendomsudgifter, som ikke pålignes de enkelte lejligheder.

Husorden:

§ 18

Bestyrelsen skal i forbindelse med administrator udarbejde en husorden, som skal godkendes af generalforsamlingen. Husordenen skal skabe et sådant miljø, at de enkelte ejere kan anvende deres lejligheder i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder de af generalforsamlingen fastsatte vedtægter og den fastsatte husorden, kan foreningen ved en generalforsamling iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens regler om misligholdelse, hvoraf følger, at såfremt en ejer eller hans husstand gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af vedtægterne og/eller husordenen, kan generalforsamlingen pålægge ejeren med passende varsel at fraflytte lejligheden.

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

§ 19

Ved udleje af enkelte værelser må antallet af personer i lejligheden ikke overstige antallet af værelser i lejligheden.

Sikkerhedsstillelse:

§ 20

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter i anledning af et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer, undtaget de oprindelige ejere af ejendommen, til foreningen et ejerpantebrev med panteret i den pågældende ejerlejlighed næstefter den ved første salg i ejerlejligheden indestående pantegæld. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal dog svare til mindst ét års medlemsydelse incl. varmebidrag. Ejerpantebrevet håndpantsettes til 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.

§ 21

Ejerforeningen overtager og administrerer eventuelt ved udlejning, som ikke må være til gene for ejerne af

ejerlejlighederne, de fællesarealer, der ikke er stillet til disposition for indehaverne af de enkelte ejerlejligheder.

Påtaleret i henhold til fredningsloven:

§ 22

Som følge af, at ejendommen matr. nr. 387 Sankt Annæ Vester kvarter, Staden København, i henhold til bygningsfredningslovens § 3 er en fredet ejendom, bestemmes, at bygningsfredningsmyndighederne ved administration af bygningsfredningsloven udover at kunne rette henvendelse til de enkelte ejerlejlighedshavere også kan rette henvendelse til ejerforeningens bestyrelse eller administrator med bindende virkning for enhver ejerlejlighedshaver, ligesom bygningsfredningsmyndigheden, da den fredede ejendom principielt betragtes som en helhed, for eksempel kan knytte betingelser til en tilladelse, der vedrører andre forhold på den fredede ejendom, end de forhold, som tilladelsen iøvrigt vedrører.

Midlertidig bestemmelse:

§ 23

Så længe ejendommens nuværende ejere og deres successorer ikke har solgt alle ejerlejlighederne i ejendommen, optræder de gennem en fælles repræsentant som medlemmer af ejerforeningen for de usolgte ejerlejligheder med stemmeret i foreningen efter fordelingstal og med antal svarende til antallet af usolgte ejerlejligheder og med pligt til at deltage i foreningens udgifter efter fordelingstal for de usolgte ejerlejligheder. Det er en selvfølge, at lejen af de usolgte lejligheder tilkommer dem.

§ 24

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 387 Sankt Annæ Vester kvarter, Staden København, med respekttering af de ejendommen nu påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser.

Påtaleberettiget efter servitutten er ejerforeningen ved bestyrelsen og de enkelte ejerlejlighedsejere samt for så vidt angår § 22 Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen.

København, den 15. 10 1980.

Som ejere af ejendommen matr. nr. 387

Sankt Annæ Vester kvarter, Staden København:

*Thurens Dreger
Karlomi Dreger
Peter Chr. Dreger.*

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

NAVN: *[Signature]*
STILLING: *[Signature]*
BOPEL: *[Signature]*
1209 BONDENHOLM S.
TEL. (01) 154911

NAVN:
STILLING:
BOPEL:

INDFØRT I DAGBOGEN

den 7 NOV. 1980

KØBENHAVNS BVRET

Lyst, *mon afvist for ang. § 14, s. 1 og samt § 18, idet der da der mangler mag. i ang. bykke s. 4. k. - 1. og 2. i ang. reglementets § 36.*

Gregers Petersen

I henhold til bestemmelserne i § 36, stk. 1, lov om kommuneplanlægning af 26. juni 1975 meddeles hermed samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

Københavns magistrats 4. afdeling, den 3. december 1980

P. b. o.
S. b.

10/03/97

13:09

ADVOKATFIRMA HESSEL → +33140135

NR. 533

W13

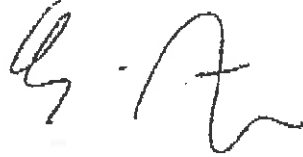
INDFERT I DAGBOGEN

den 9 DEC. 1990

KØBENHAVNS BYRET

med Lysi i sin betragtning

1990/11



Gregers Petersen