

H. J. BEIER
ADVOKAT

MØDERET FOR HØJESTERET

9-121
2200 KØBENHAVN N
SORTEDAM DOSSERING 43
TELF. 01-35 43 00
GIRO 2 02 55 07

Matr.nr. 347 Sankt Annæ Øster
kvarter.

Beliggende: Frederiksgade 6,
1265 København K.

Anmelder:

Advokat H. J. Beier
Sortedam Dossering 43
2200 København N.

STEMPELMÆRKE

KØBENHAVNS BYRET
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

G. 994450
-31 2 468 8 000 025.00 ASH

000070

For ejendommen matr.nr. 347 Sankt Annæ Øster
kvarter stiftes herved i medfør af § 7 i lov nr. 199 af
8. juni 1966 og senere en ejerlejlighedsforening med føl-
gende

V E D T Æ G T E R

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen
Frederiksgade 6".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen
matr.nr. 347 Sankt Annæ Øster kvarter, beliggende Frederiks-
gade 6, København K og at varetage medlemmernes fælles inter-
esser herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sæd-
vanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret
grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og forny-
elser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens
karakter må anses påkrævet samt sørge for, at ro og orden op-
retholdes i ejendommen.

§ 4.

Foreningens værneting er Københavns byret.

Kapitalforhold, medlemsbidrag m.v.

§ 5.

For foreningens forpligtelser m.h.t. administration og fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt og solidarisk. Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommen fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet, af den årlige generalforsamling godkendt, driftsbudget. Den årlige ydelse betales med 1/4 hvert kvartal eller månedsvis forud til ejendommens administrator.

Til sikkerhed for betaling af forannævnte årsydelse og løvrigt af ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem, undtagen de oprindelige ejere af ejendommen, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som overgives ejerforeningen som håndpant. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Bestyrelsen er berettiget til om nødvendigt senere at forlange ejerpantebrevet forhøjet. Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelsen af det første skøde og respekterer løvrigt uden særskilt påtegning til enhver tid størst muligt lån i Kreditforenings- og sparekassemidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser. Ejerpantebrevet håndpant sættes foreningen eller dennes bank efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Vedligeholdelse.

§ 6.

Den udvendige vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte lejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling, hvidtning m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr løvrigt, herunder el-ledninger, el-kontakter, radia-

torer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og ejendommens fællesinstallationer udenfor de enkelte ejerlejligheder indtil disses individuelle forgrening til de enkelte lejligheder.

Såfremt et medlem groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en dertil fastsat frist. Efterkommers bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for ejerens regning og om fornødent blandt andet søge fyldestgørelse i foreningens panteret. Yderligere kan bestyrelsen anvende bestemmelserne i § 7.

Misligholdelse.

§ 7.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller et af dennes medlemmer - herunder ikke overholder husordenen - kan foreningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Hvis en lejer gør sig skyldig i de i stk. 1 nævnte forhold, har det samme virkning, som om det var ejeren selv.

Ordensforskrifter og administration.

§ 8.

Lejlighedsejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Indtil sådanne er udfærdiget, gælder det til den af Boligministeriet godkendte lejekontraktformular (typeformular A) hørende ordensreglement.

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Til ejendommens administration og almindelige økonomiske og juridiske forvaltning antager bestyrelsen en ejendomskyndig administrator. Ejendommens oprindelige ejer har, indtil

2/3 af samtlige ejerlejligheder i ejendommen er solgt, krav på at være administrator eller ret til at udpege en sådan og kan, når 2/3 af lejlighederne er solgt, kun opsiges, hvis dette sker med 6 måneders skriftligt varsel, og beslutning om opsigelsen er truffet af generalforsamlingen ved kvalificeret flertal, jfr. § 10, 4. afsnit.

Hvis den oprindelige ejer eller den af ham udpegede administrator groft misligholder de med administrationen forbundne forpligtelser, kan generalforsamlingen, dog uden hensyn til antallet af solgte lejligheder, ved kvalificeret flertal - jfr. § 10, 4. afsnit - forlange, at administrationsforholdet straks bringes til ophør.

Efterfølgende administratorer ansættes og opsiges af generalforsamlingen. Opsigelse kan kun ske, såfremt generalforsamlingen forlanger dette.

Administrator oppebærer et årligt vederlag, der fastsættes af bestyrelsen og løvrigt i overensstemmelse med, hvad der er normalt administrationshonorar i ejerlejlighedsejendomme.

Generalforsamling.

§ 10.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Bestutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer 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 efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de mødte efter fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 11.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Godkendelse af ~~det~~ ^{årets} kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de i § 5 o omhandlede årsydelse fra medlemmerne.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af suppleant.
5. Valg af revisor og suppleant for denne.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 12.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

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

§ 13.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stemmeretten kan kun udøves af medlemmet personligt eller af en myndig person, der ikke selv er medlem af ejerforeningen, og som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 14.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

Bestyrelsen.

§ 15.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer. Desuden vælges 1 suppleant.

Bestyrelsesmedlemmerne og suppleanten vælges for 1 år ad gangen.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Med en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 16.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden samt, når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når to medlemmer er til stede.

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

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

Tegningsret.

§ 17.

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

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Grundfond.

§ 18.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil den enkelte lejlighedsejer årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien for hans ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejendomsværdien.

På grund af de oprindelige ejeres pligt til efter lejeloven at afholde udgifter til udvendig og eventuel indvendig vedligeholdelse vedrørende de lejligheder, der af dem er udlejet, er de fritaget for at indbetale til nærværende grundfond.

Grundfondens midler skal anbringes i børsnoterede obligationer, og renten af disse tillægges kapitalen. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden.

Revision.

§ 19.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsaut. - revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han 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 han finder forretningsgangen betryggende.

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

Årsregnskab.

§ 20.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Fælleslån.

§ 21.

Såfremt det på generalforsamlingen besluttet at optage et fælleslån til brug ved fornyelse af fællesinstallationer, større vedligeholdelsesarbejder eller lignende, er bestyrelsen berettiget til at benytte de efter § 4 til foreningen pantsatte ejerpantebreve som sikkerhed for et sådant lån.

§ 22.

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 347 Sankt Annæ Øster kvarter, med foreningen ved bestyrelsens formand som påtaleberettiget

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 7. 12. 1977

Kenneth Vass
J. Rasmussen

INDFØRT I DAGBOGEN

den 3. 12. 1978

KØBENHAVNS BYRET

Vagn Rasmussen
Vagn Rasmussen

(28/49)

Matr.nr. 347 Sankt Annæ
Øster kvarter

Beliggenhed: Frederiksgade 6,
1265 København K.

Anmelder:

44516

H. J. BEIER
Advokat
Huset for Højesteret
Sortebakke Døssering 49
2200 København N
(01) 35 4300

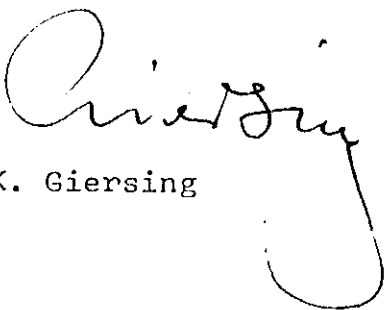
ÆNDRING AF VEDTÆGTER
FOR
EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN FREDERIKSGADE 6

I § 11, andet stykke, pkt. 2 ændres ordene "kommende års"
til "årets".

København, den 7. december 1983

Advokat Vagn Gjøssing (H)
1220 Kbh. K. Frederiksholms Kanal 16
Tlf. (01) 12 25 50 - Giro 12 54 25

København, 7. dec. '83


K. Giersing