

F-77-I

ADVOKATERNE

OLE PONTOPPIDAN . HANS HENRIK HOLM . dr. jur. ALLAN PHILIP . H. HØGSBRO HOLM

Frederiksgade 1 . 1265 København K
Telefon (01) 13 11 12 . Giro 906 . Telegram adr.: LAWOFFICE

Matr. nr. 658 Sct. Annæ Vester
kvarter, Staden København.

Anmelder:

Sølvgade 19 - 23 og
Kronprinsessegade 50.

Advokat H. Høgsbro Holm
Frederiksgade 1
1265 København K



004908

V E D T Æ G T E R

for

Ejerforeningen Kronprinsessegården II.

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Foreningens navn er: Ejerforeningen Kronprinsessegården II.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 658 Sct. Annæ Vester Kvarter, Staden København, beliggende Sølvgade 19 - 23 og Kronprinsessegade 50, København K, samt at varetage medlemmernes fælles interesser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig, at ejendommen er tilbørligt forsikret og iøvrigt udøve alle de nedenfor anførte nødvendige

funktioner, der påhviler foreningen, og i det hele taget repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fælles anliggender ejendommen vedrørende.

Foreningens Kapitalforhold

§ 4.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastsættelse af lejlighedens prioriteringsforhold.

Efter første ejerskifte kan fælleslån ikke stiftes. For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne udadtil personligt og solidarisk, men indbyrdes pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Til dækning af foreningens udgifter ved varetagelsen af dens formål, jfr. § 3 betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget.

Varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler, og udgifterne fordeles pp medlemmerne efter de for udlejningsejendomme gældende principper.

I tilfælde af større uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Administrators fastsættelse af ydelserne skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårsvis forud efter administrators bestemmelse.

Til sikkerhed for betaling af de fornævnte ydelser og iøvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder

ethvert medlem undtagen de oprindelige ejere af ejendommen et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden, dog mindst kr. 5.000,-.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelse af det første skøde og størst muligt lån af overformyndere-, kreditforenings-, hypotekforenings-, sparekasse- og reallånefondsmidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser.

Foreningens medlemmer

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheders fordelingstal. Skal der være 2 eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.

Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning, og ejeren indtræder pr. denne dag i samtlige den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Den tidligere ejers forpligtelser som medlem ophører dog først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i henhold til følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal m ²	Fordelingstal
1.	Sølvgade 19-23, st. samt butikskælder	erhverv	549	221
2.	Sølvgade 19, 1.tv.	beboelse	72	72
3.	- 19, 1.mf.	-	44	44
4.	- 19, 1. th.	-	72	72
5.	- 19, 2.tv.	-	72	72
6.	- 19, 2. mf.	-	44	44
7.	- 19, 2. th.	-	72	72
8.	- 19, 3. tv.	-	72	72
9.	- 19, 3. mf.	-	44	44
10.	- 19, 3. th.	-	72	72
11.	- 19, 4. tv.	-	72	72
12.	- 19, 4. mf.	-	44	44
13.	- 19, 4. th.	-	72	72
14.	- 19, 5. tv.	-	72	72
15.	- 19, 5. mf.	-	44	44
16.	- 19, 5. th.	-	72	72
17.	Sølvgade 21, 1. tv.	-	72	72
18.	- 21, 1. mf.	-	44	44
19.	- 21, 1. th.	-	72	72
20.	- 21, 2. tv.	-	72	72
21.	- 21, 2. mf.	-	44	44
22.	- 21, 2. th.	-	72	72
23.	- 21, 3. tv.	-	72	72
24.	- 21, 3. mf.	-	44	44
25.	- 21, 3. th.	-	72	72
26.	- 21, 4. tv.	-	72	72
27.	- 21, 4. mf.	-	44	44
28.	- 21, 4. th.	-	72	72
29.	- 21, 5. tv.	-	72	72
30.	- 21, 5. mf.	-	44	44
31.	- 21, 5. th.	-	72	72

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal m ²		Fordelingstal
			trp.	2101	
32.	Sølvgade 23, 1.tv.	beboelse	88		88
33.	- 23 1.mf.	-	58		58
34.	- 23 1.th.	erhverv	106		106
35.	- 23 2.tv.	beboelse	88		88
36.	- 23 2.mf.	-	58		58
37.	- 23 2.th.	erhverv	106		106
38.	- 23 3.tv.	beboelse	88		88
39.	- 23 3.mf.	-	58		58
40.	- 23 3.th.	erhverv	106		106
41.	- 23 4.tv.	beboelse	88		88
42.	- 23 4.mf.	-	58		58
43.	- 23 4.th.	-	141		141
44.	- 23 5.tv.	-	88		88
45.	- 23 5.th.	-	58		58
46.	Kronprinsessegade 50 stuen	erhverv	74		35
47.	Kronprinsessegade 50 1. sal	-	73		73
48.	Kronprinsessegade 50 2. sal	beboelse	73		73
49.	Kronprinsessegade 50 3. sal	-	73		73
50.	Kronprinsessegade 50 4. sal	-	73		73
51.	Sølvgade 23, kælder		105		15.
					3632

Fællesrum: Trapperum.

§ 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder

el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for ejendommens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder, ind til disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 8.

Hvis en lejligheds vedligeholdelse groft forsømmes eller iøvrigt forsømmes på en sådan måde, at det er til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan denne på foreningens vegne lade lejligheden sætte i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret, jfr. § 4, stk. 7.

§ 9.

Ejeren af en ejerlejlighed må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke holde husdyr i ejerlejligheden.

§ 10.

Ejeren af en ejerlejlighed må ikke uden skriftligt samtykke fra ejerforeningens bestyrelse udleje ejerlejligheden. Denne bestemmelse gælder dog ikke de oprindelige ejere og panthavere, der overtager ejerlejligheden som ufyldestgjort panthaver.

§ 11.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordens-regler. Er intet andet vedtaget, gælder de regler om husorden, som er fastsat i de af boligministeriet ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder godkendte standardlejekontrakter.

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

Ejeren må modernisere, forbedre og iøvrigt ændre ejerlejligheden, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, alt i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det, for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund, på en generalforsamling med almindelig majoritet kan bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene.

Ejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelsen og bygningsattest, samt regning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el eller særlig afløbskapacitet, skal tilladelse inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug. Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrige, lignende installationer medføre, at en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer af enhver art er påkrævet på grund af overbelastning, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med øvrige medlemmer, der har foretaget tilsvarende installationer.

Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særskilt depositum, eller at der stilles anden form for passende sikkerhed.

§ 12.

Forsikringer, så som bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring, m.v. er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, men kun af foreningen. Andel i udgifterne til forsikringen betales af ejerlejlighedsindehaverne til foreningen efter fordelingstal. En evt. glasforsikringspræmie skal dog betales på grundlag af en af forsikringsselskabet udarbejdet specifikation over hver enkelt ejerlejligheds andel i den årlige forsikringspræmie, hvis en sådan udarbejdes af forsikringsselskabet. Det skal herudover være ejerlejlighedsindehaverne tilladt at tegne yderligere individuelle forsikringer efter behov.

Misligholdelse

§ 13.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller iøvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig gene for de øvrige medlemmer eller beboere i medlemmernes lejligheder eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger en ejer til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af at lejligheden er udlejet - lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke

§ 14.

Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, eller af administrator indankes for førstkommande

ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke- eller indbringelse af bestyrelsens eller generalforsamlingens beslutninger til prøvelse for de ordinære domstole - har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 13 og ej heller ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration

§ 15.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator, der vælges af generalforsamlingen ved almindeligt stemmeflertal.

Bestyrelsen kan opsiges administrator med 6 måneders skriftligt varsel efter en af generalforsamlingen med tre fjerdedele af samtlige stemmer vedtaget beslutning herom.

Administrator kan opsiges administrationsforholdet med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned. Administrators opsigelse skal ske skriftligt over for bestyrelsen.

Som første administrator ansættes advokat Henning Høgsbro Holm, Frederiksgade 1, 1265 København K. Så længe de efter første salg af samtlige ejerlejligheder udstedte sælgerpantebreve til de oprindelige ejere ikke alle er indfriet, er de oprindelige ejere eller deres arvinger berettiget til at vælge administrator.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.

Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang til lejlighederne for reparation og lignende.

Administrators honorar fastsættes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.

Viceværtlejlighed

§ 16.

Hvis ejerforeningen efter administrators skøn har behov herfor, køber ejerforeningen en lejlighed, der skal tjene som viceværtlejlighed.

De nærmere regler vedrørende leje og vederlag til viceværten fastsættes af administrator.

Regnskab og revision

§ 17.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Administrator udfærdiger årsregnskabet og antager på foreningens vegne en statsautoriseret revisor til at revidere regnskabet. Det reviderede regnskab forsynet med den statsautoriserede revisors påtegning, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling

§ 18.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Generalforsamlinger - såvel ordinære som ekstraordinære - indkaldes af bestyrelsen med 14 dages skriftligt varsel med angivelse af tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. maj.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år samt forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Valg af bestyrelse.
5. Eventuelt.

§ 19.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, samt når administrator fremsætter ønske herom.

§ 20.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med ledsager, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer. Taleret har kun foreningens medlemmer, administrator, bestyrelse og revisor.

Medmindre andet er bestemt i vedtægterne, træffer generalforsamlingen sine beslutninger ved simpel stemmeflerhed.

Beslutning om foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $\frac{2}{3}$ af samtlige stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end $\frac{2}{3}$ af samtlige således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og er mindst $\frac{2}{3}$ af de mødte stemmer afgivet for forslaget, afholdes ny generalforsamling senest 6 uger efter første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan forslaget vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 - otte - dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerende føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Bestyrelsen

§ 21.

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3-5 medlemmer, der ikke behøver at være medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

§ 22.

Bestyrelsen holder møde, når et af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

Tegningsret

§ 23.

Foreningen forpligtes ved underskrift af bestyrelsens formand eller af 2 af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Grundfond

§ 24.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 4, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi.

Overgangsregler

§ 25.

Så længe de oprindelige ejere endnu er ejere af 1/4 af ejerlejlighederne efter fordelingstal, gælder følgende særlige bestemmelser:

Enhver beslutning i bestyrelsen eller på generalforsamling, som har væsentlig økonomisk betydning for de oprindelige ejere tilhørende ejerlejligheder, kræver godkendelse af disse.

§ 26.

Så længe de oprindelige ejere endnu ejer 1/10 af ejerlejlighederne efter fordelingstal, forbeholder de oprindelige ejere sig ret til at disponere over og udleje ejendommens gårdsplads til parkering uden vederlag til ejerforeningen.

§ 27.

Foranstående vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 658 Sct. Annæ Vester kvarter, Staden København.

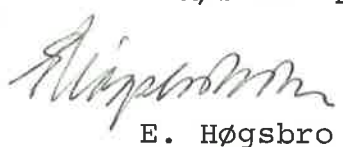
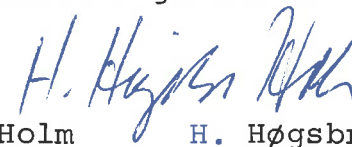
Påtaleberettiget er ejerforeningen Kronprinsessegården II ved den til enhver tid værende administrator.

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

København, den 8. februar 1978

Som ejere:

A/S Kronprinsessegården II:

 
E. Høgsbro Holm H. Høgsbro Holm

INDFØRT I DAGBOGEN

den 14 FEB. 1978

KØBENHAVNS BYRET

Lyst


Elmerby

Matr. nr. 658 Sankt Annæ Vester
Kvarter, København
Ejerlejlighederne 1-51 inkl.

Sølvgade 19-23 og
Kronprinsessegade 50

ANMELDER:

Advokat Kristian Nørgaard
Stockholmsgade 37, 2.
2100 København Ø
Tlf.: 35 43 43 06

ORIGINAL 203476 05 0000.0023 17.06.2009 TA
1.400,00 K

**TILLÆG
TIL VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN KRONPRINSESSEGAARDEN II**

Omstående vedtægters § 4 stk. 2 ændres således, at denne fremtidig er sålydende:

"Foreningen kan stifte fælleslån. Der kan ved stiftelsen af fælleslån ikke pålægges andre end deltagerne i fælleslånet nogen form for hæftelse. For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne udadtil personligt og solidarisk, men indbyrdes pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Til dækning af foreningens udgifter ved varetagelsen af dens formål, jfr. § 3 betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget."

Denne vedtægtsændring er endeligt vedtaget på ordinær generalforsamling den 8. juni 2009.

Nærværende tillæg til vedtægter respekterer de på hovedejendommen

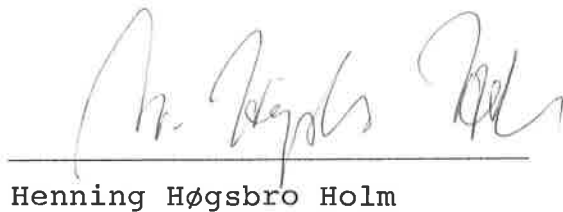
samt de på de respektive ejerlejligheder tinglyste servitutter, byrder, og forpligtelser, idet der henvises til hovedejendommens samt de enkelte lejligheders blad i tingbogen.

Nærværende tillæg begæres lyst både på hovedejendommen samt de 51 lejligheder, hovedejendommen er opdelt i.

København, den 16/6-2009

For Ejerforeningen Kronprinsessegaarden II:


Bodil Westrup


Henning Høgsbro Holm

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

NAVN:

STILLING: KRISTIAN NØRGAARD

ADVOKAT

BOPÆL: STOCKHOLMSGADE 37, 2
2100 Ø - TLF. 35 43 43 06

Personlig underskrift

NAVN.:

STILLING:

BOPÆL:

Personlig underskrift

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i København

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

1_F-I_77

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 658 Hovedejd, Sankt Annæ Vester Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 17.06.2009 under nr. 57592

Senest ændret den : 17.06.2009 under nr. 57592

Lyst på 658 Sankt Annæ Vester Kvarter, ejerl. 1-51

Anm.:

Ejerlejlighederne er behæftet med pantegæld

Retten i København den 29.06.2009


Else Jørgensen