

1.400,- + 16.000,-  
NIELS E. VALDAL (H)  
PETER BØGELUND (H)  
VAGN OHLSEN (H)

JESPER M. KOEFOED (H)  
BO VADT CHRISTENSEN (H)  
CHRISTOPHER T. HERMANN

KARSTEN N. MÜLLER  
CLAUDIA S. JØRGENSEN



164 II

VALDAL  
ADVOKATFIRMA

ØSTER ALLÉ 33 • 2100 KØBENHAVN Ø • TLF 35 38 50 00

J.nr. 32524 ch

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 947547

ØSTER ALLÉ 33  
2100 KØBENHAVN Ø

STEMPELMÆRKE

KØBENHAVNS  
BYRET

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 947548

ØSTER ALLÉ 33  
2100 KØBENHAVN Ø

Matr.nr. 2388  
Ejerlejlighed nr. 1-13 incl.  
og 2441 Udenbys Klædebo Kvt.  
Ejerlejlighed nr. 1-14 incl.

Sortedam Dossering 65A og B  
Helgesensgade 1  
2100 København Ø

Anmelder:  
Advokatfirmaet Valdal  
Øster Allé 33  
2100 København K  
Tlf.: 35 38 50 00

## VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN SORTEDAMSHUS

Matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo Kvarter

§ 1. ORIGINAL 024871 09 0001.2101 11.03.2002 Tlf. 1.400,00

Foreningens navn er "Ejerforeningen Sortedamshus".

Dens hjemsted er Sortedam Dossering 65A og B/Helgesensgade 1, 2100 København Ø.

§ 2.

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejligheder i ejendommen, matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo Kvarter.

10. april 2001



## § 3.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, og medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemmerne hæfter principalt pro rata og subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser i og udenfor kontraktforhold. I tilfælde af ejerskifte hæfter det nye medlem for den tidligere ejers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder for fællesudgifter og varmebidrag samt slutafregning for årsregnskab og varmeregnskab, hvorved bemærkes, at foreningen altid er berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer hos den, der ejer lejligheden på det tidspunkt, beløbene opkræves.

Ved ejerskifte hæfter den tidligere ejer solidarisk med den nye ejer for gæld og restancer, som er opstået i hans ejertid.

Ved ejerskifte hæfter den tidligere ejer af lejligheden uden krav på refusion fra foreningen af betalte bidrag til fællesudgifter og refusion fra foreningen af betalte bidrag til fællesudgifter og varme og uden krav på andel i foreningens formue, herunder grundfonden. Fremkommer der i forbindelse med slutafregning for årsregnskab og varmeregnskab et beløb, som skal tilbagebetales de enkelte medlemmer, har den tidligere ejer dog krav på den del af beløbet, som kan henføres til hans ejertid.

## § 4.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel driftskapital og eventuel vedtagen opsparing til kommende fællesarbejder, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

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



## § 5.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

Ejerlejlighedernes fordelingstal er som følger:

nr. 1 – 13 inkl. på matr.nr. 2388 Udenbys Klædebo Kvarter:

<u>Lejl.nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Oprindeligt (Nu)</u>	<u>Areal m<sup>2</sup></u>	<u>Fordelingstal</u>
1	Sortedam Dossering 65 A, stuen	(stuen)	148	5,60
2	---	, mezz	166	6,07
3	---	, 1. sal	168	6,07
4	---	, 2. sal	168	6,07
5	---	, 3. sal	168	6,07
6	Sortedam Dossering 65 B, stuen	(stuen)	147	5,10
7	---	, mezz.	159	5,50
8	---	, 1. sal	161	5,50
9	---	, 2. sal	161	5,50
10	---	, 3. sal	161	5,50
11	Sortedam Dossering 65A og 65B, 4. sal (5. sal) loftslokale		322	0
12	Sortedam Dossering 65A og 65B, kælderlokale		119	0
13	Sortedam Dossering 65B, kælderlokale		81	0
				56,98/100

nr. 1 – 14 inkl. på matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo Kvarter:

<u>Lejl.nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal m<sup>2</sup></u>	<u>Fordelingstal</u>
1	Helgesensgade 1, stuen tv.	127	4,04
2	Helgesensgade 1, stuen th.	101	4,21
3	Helgesensgade 1, 1. sal tv.	106	4,30
4	Helgesensgade 1, 1. sal th.	134	4,27
5	Helgesensgade 1, 2. sal tv.	108	4,01
6	Helgesensgade 1, 2. sal th.	137	4,27
7	Helgesensgade 1, 3. sal tv.	108	4,30
8	Helgesensgade 1, 3. sal th.	137	4,27
9	Helgesensgade 1, 4. sal tv.	108	4,01



10	Helgesensgade 1, 4. sal th.	137	4,27
11	Helgesensgade 1, 5. sal loftslokale	244	0
12	Helgesensgade 1, kælderlokale	47	0
13	Helgesensgade 1, kælderlokale	64	1,07
14	Helgesensgade 1, kælderlokale	51	0
			43,02/100

#### § 6.

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, tinglyses foreningens vedtægter pantstiftende på hver ejerlejlighed for et beløb, der udgør kr. 36.000,00, der løbende reguleres med det af Danmarks Statistik beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri.

De eksisterende ejerpantebreve på kr. 5.000,00 lagt til sikkerhed for medlemmernes forpligtelse over for ejerforeningen, kan af hvert af medlemmerne kræves kvitteret til aflysning af tingbogen, når nærværende pantstiftende vedtægt har opnået første prioritet i den pågældendes ejerlejlighed.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende 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 nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion om et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1 nr. 6.

#### § 7.

Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer kan kun gennemføres ved samtykke af de eller den lejligheds ejer, der berøres heraf, dog således at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig



vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Medlemmerne er pligtige at tilslutte sig fælles varmecentral, antenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgiften til anlæg og drift heraf, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

#### § 8.

Fremtidig vedligeholdelse og udskiftning af vinduer i den enkelte ejerlejlighed sker for den enkelte ejers regning. Vinduerne skal være af nøjagtig samme udseende og materiale, som de hidtidige vinduer. Maling af vinduerne udvendig henhører dog under ejendommens fælles vedligeholdelsespligt. Såfremt en ejer udskifter eller reparerer sine vinduer på et tidspunkt, hvor der eller ikke foretages vinduesmaling, skal vedkommende på egen bekostning lade sine vinduer male i samme farve som ejendommens øvrige vinduer.

På bygningens facader må ikke foretages bygningsforandringer af nogen art, *jf. dog § 12, stk. 2*. Dog kan der alene etableres fransk altan på ejendommens gårdside i henhold til nedenstående bestemmelser

Såfremt et medlem af ejerforeningen ønsker at etablere en fransk altan i et eksisterende vindue til ejendommens gårdside eller f.s.v. angår lejlighederne beliggende i Sortedam Dossering 65 A og 65 B i bygningens gavl ud for lejlighedernes køkken/pigeværelse, kan bestyrelsen meddele samtykke hertil. Det forudsættes, at alle nødvendige myndighedsgodkendelser foreligger forinden etableringen igangsættes.

I de tilfælde hvor bestyrelsen efter foranstående bestemmelse har godkendt etableringen af en fransk altan, skal bestyrelsen skriftligt orientere ejerforeningens medlemmer herom, med oplysning om, at arbejdet vil blive igangsat medmindre mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer inden 14 dage efter fremkomsten af den skriftlige meddelelse har anmodet om, at ansøgningen behandles på en ekstraordinær generalforsamling i henhold til § 13.



Indretning af nyopførte franske altaner skal i videst muligt omfang være identisk med den allerede opsatte franske altan i lejligheden Helgesensgade 1, 1.tv., således at facaden stedse har et ensartet harmonisk udseende.

Den til enhver tid værende indehaver af en ejerlejlighed, hvori der er etableret fransk altan, er pligtig som særudgift at afholde enhver omkostning, både i forbindelse med etablering af den franske altan og enhver fremtidig vedligeholdelsesomkostning forbundet hermed.

Medlemmet er endvidere pligtig at sørge for, at altaner og franske altaner til enhver tid er forsvarligt vedligeholdt og bærer ansvaret og risikoen for enhver skade, der måtte udgå fra altanen.

Såfremt altaner og franske altaner ikke vedligeholdes forsvarligt, kan ejerforeningen for medlemmets regning foranstalte nødvendig vedligeholdelse og for omkostningerne hertil kan ejerforeningen søge sig fyldestgjort gennem den etablerede pantsikkerhed.

#### § 9.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for et eller flere medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til sikkerhedsstillelse.

Såfremt lejligheden skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgifterne af kontoen for udvendig fælles vedligeholdelse efter aftale med administrator.

Såfremt enighed med administrator ikke opnås, afgør bestyrelsen endeligt tvisten.

Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endelig og kan ikke indbringes for domstolene, med mindre medlemmer, der repræsenterer min. 30% efter fordelingstal på en ordinær generalforsamling, stiller krav herom.



## § 10.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i vedkommendes, må nøje efterkomme de af foreningen fastsatte retningslinier. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke. Den med vedtagelsen af nærværende vedtægter gældende husorden vedhæftes som bilag 1.

Medlemmer, der erhverver lejlighed efter vedtagelsen af nærværende vedtægter, må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens og eventuelle private panthaveres tilladelse. Denne bestemmelse gælder dog ikke panthavere, som måtte overtage lejligheden som ufyldstgjorte panthavere. Udleje af enkeltværelser er dog tilladt efter regler svarende til Lejeloven.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Ændring af erhverv skal ligeledes godkendes.

Ingen lejlighed i ejerforeningen må ejes af mere end 2 personer.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dennes medlemmer, kan foreningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel, jfr. Ejerlejlighedslovens § 8. Foreningen kan under samme betingelser forlange, at det pågældende medlem sælger sin lejlighed. Foreningen har da for Købsret til lejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

## § 12.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg eller køb af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange der har afgivet møde. Stemmeafgivning kan ske ved fuldmægtig med skriftlig fuldmagt.



## § 13.

Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" - til godkendelse.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.
4. Forslag fra medlemmer.
5. bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

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

## § 14.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge revideret regnskab.





Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal i deres helhed være indgivet til bestyrelsen/administrator inden den 1. marts.

#### § 15.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen/administrator senest 14 dage inden generalforsamlingen.

Indkomne emner udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingens afholdelse. Emner behandlet efter nærværende bestemmelse kan ikke sættes til afstemning.

#### § 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Beretningen udsendes til foreningens medlemmer senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

#### § 17.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.



## § 18.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser samt at orientere foreningens medlemmer om de fælles anliggender.

## § 19.

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

## § 20.

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

## § 21.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen, kan den ingensinde opløses uden i forbindelse med et samlet salg af ejendommen. Et sådant salg kan kun finde sted efter en énstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor samtlige foreningens medlemmer har været til stede eller har været repræsenteret.

## § 22.

Nærværende vedtægter begæres lyst såvel servitut- som pantstiftende på ejendommen matr.nr. 2388, ejerlejl. 1-13 og 2441, ejerlejl. 1-14 Udenbys Klædebo kvarter. Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 2388, ejerlejl. 1-13 og 2441, ejerlejl. 1-14 Udenbys Klædebo Kvarter ved dens bestyrelse og samtlige tinglyste ejerlejlighedsejere under matr.nr. 2388, ejerlejl. 1-13 og 2441, ejerlejl. 1-14 Udenbys Klædebo Kvarter.

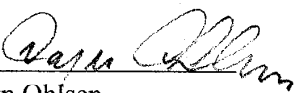


De på ejendommen pr. dato hvilende byrder, servitutter og pantehæftelser respekteres.

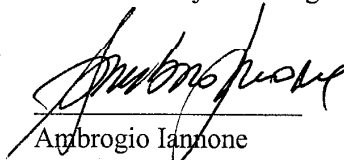
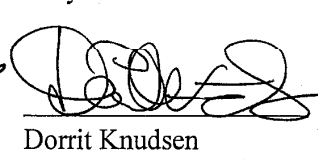
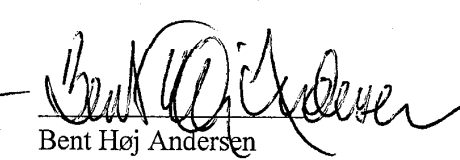
Stiftelsesdokument og vedtægter lyst på matr.nr. 2388 Udenbys Klædebo Kvarter den 20.11.1969 og den 23.1.1984 samt på matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo Kvarter den 20.11.1969, den 9.7.1970 og den 23.1.1984 begæres samtidig hermed afløst af tingbogen under forudsætning af tinglysning af nærværende vedtægter.

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 29 . maj 2001.


Som dirigent :

  
 \_\_\_\_\_  
 Vagn Ohlsen

Tiltrædes af Ejerforeningens bestyrelse

    
 \_\_\_\_\_  
 Ambrogio Iannone                      Dorrit Knudsen                      Bent Høj Andersen

Til vitterlighed for underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:   
 Stilling: **VAGN OHLSEN**  
 Advokat (H)  
**VALDAL ADVOKATFIRMA**  
 Bopæl: Øster Allé 33 - 2100 København Ø  
 Tlf. 35 38 50 00

Navn:  
 Stilling:  
 Bopæl:

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

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 2388 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Dagbogsdato: 05.09.2001

Dagbogsnr. : 108738

Afvist fra tingbogen den 11.09.2001 da kun ejerforeningens bestyrelse har underskrevet vedtægterne og påtaleretten ikke er iagttaget i.h.t. § 23 i de "gamle vedtægter" hvor ejerforeningen og enhver kommende tinglyst ejerlejlighedsejer er påtaleberettiget - jfr. iøvrigt Ø.L. kendelse af 29/3 2000.

Tillige afvist på matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo, ejl. 1-14.

Retten i København den 11.09.2001

  
Jette Seiersen

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

Side: 13

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

Akt.nr.:

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

K 164 II

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2388 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 11.03.2002 under nr. 36468

Senest ændret den : 11.03.2002 under nr. 36468

Lyst på matr.nr. nr. 2388 Udenbys Klædebo, ejl. 1 - 13 og matr.nr.  
2441 Udenbys Klædebo, ejl. 1-14 - tillige lyst pantstiftende for  
kr. 36.000 på hver lejlighed indeksreguleret samt aflyst de tidl.  
lyste vedtægter af 20/11 1969 og 23/1 1984. - efter sket berigtigelse.  
---

Anmærkninger: Den respekterede pantegæld er ikke specificeret.

Retten i København den 26.03.2002



Jette Seiersen