

Matr.nr.: matr.nr. 328

**Vestervold Kvarter, København
Ejerl.nr. 1 - 60**

**Beliggende: Stoltenbergsgade 5
1576 København V
Mitchellsgade 16-18
1568 København V
Edvard Falcks Gade 2-4
1569 København V**

**Anmelder:
Kuben Byg A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
Tlf.: 8833 2211**

ORIGINAL 166624 06 0000.0010 18.06.2004 TA
20.800,00 K

V E D T Æ G T E R

for

"EJERFORENINGEN GLYPTOTEKSGÅRDEN "

§ 1.

Navn og hjemsted.

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Glyptoteksgården".

Foreningens hjemsted er: Københavns kommune.

§ 2.

Formål.

Foreningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne nr. 1 – 60 af matr.nr. 328 Vestervold kvarter, København beliggende Mitchellsgade 16-18, 1568 København V, Stoltenbergsgade 5, 1576 København V og Edvard Falcks Gade 2-4, 1569 København V.

Ejerforeningen administrerer 49 p-pladser i parkeringskælderen. Ejerforeningen aflægger særskilt regnskab for parkeringskælderen og opkræver a conto bidrag hos de ejere og andre, der har brugsret til en eller flere p-pladser. Regnskabet for p-pladserne i kælderen optages i ejerlejlighedsforeningens årsregnskab med særskilt regnskab, der indgår i status som mellemregningspost.

§ 3.

Medlemmer.

Ejerlejlighedsejerne i ejendommen er med fordelingstal pligtige medlemmer af Ejerforeningen Glyptoteksgården.

Ejerlejlighedsejerne har et fordelingstal, der er fastsat ud fra boligarealet i forhold til lejlighedernes samlede boligareal. Der er ligeledes angivet det til ejerlejligheden tildelte pulterrum:

Ejerlejlighed nr:	Beliggenhed:	Pulterrum nr.	Fordelingstal:
1	Mitchellsgade 16, st.tv.	38	98/5286
2	Mitchellsgade 16, st.th.	39	92/5286
3	Mitchellsgade 16, 1.tv.	40	100/5286
4	Mitchellsgade 16, 1.th.	53	100/5286
5	Mitchellsgade 16, 2.tv.	54	100/5286
6	Mitchellsgade 16, 2.th.	55	100/5286
7	Mitchellsgade 16, 3.tv.	56	100/5286
8	Mitchellsgade 16, 3.th.	57	100/5286
9	Mitchellsgade 16, 4.tv.	58	100/5286
10	Mitchellsgade 16, 4.th.	59	100/5286
11	Mitchellsgade 16, 5.tv.	35	88/5286
12	Mitchellsgade 16, 5.th.	41	88/5286
13	Mitchellsgade 18, st.tv.	36	83/5286
14	Mitchellsgade 18, st.th.	37	93/5286
15	Mitchellsgade 18, 1.tv.	51	83/5286
16	Mitchellsgade 18, 1.th.	50	101/5286
17	Mitchellsgade 18, 2.tv.	49	83/5286
18	Mitchellsgade 18, 2.th.	48	101/5286
19	Mitchellsgade 18, 3.tv.	47	83/5286
20	Mitchellsgade 18, 3.th.	46	101/5286
21	Mitchellsgade 18, 4.tv.	45	83/5286
22	Mitchellsgade 18, 4.th.	52	101/5286
23	Mitchellsgade 18, 5.tv.	33	86/5286
24	Mitchellsgade 18, 5.th.	34	88/5286
25	Stoltenbergsgade 5, st.tv.	32	75/5286
26	Stoltenbergsgade 5, st.th.	43	80/5286
27	Stoltenbergsgade 5, 1.tv.	44	82/5286
28	Stoltenbergsgade 5, 1.th.	1	81/5286
29	Stoltenbergsgade 5, 2.tv.	2	81/5286
30	Stoltenbergsgade 5, 2.th.	3	82/5286
31	Stoltenbergsgade 5, 3.tv.	4	81/5286
32	Stoltenbergsgade 5, 3.th.	5	81/5286
33	Stoltenbergsgade 5, 4.tv.	6	81/5286
34	Stoltenbergsgade 5, 4.th.	7	82/5286
35	Stoltenbergsgade 5, 5.	42	63/5286

36	Edvard Falcks Gade 2, st.tv.	8	78/5286
37	Edvard Falcks Gade 2, st.th.	9	91/5286
38	Edvard Falcks Gade 2, 1.tv.	10	83/5286
39	Edvard Falcks Gade 2, 1.th.	11	92/5286
40	Edvard Falcks Gade 2, 2.tv.	12	84/5286
41	Edvard Falcks Gade 2, 2.th.	13	92/5286
42	Edvard Falcks Gade 2, 3.tv.	14	83/5286
43	Edvard Falcks Gade 2, 3.th.	15	92/5286
44	Edvard Falcks Gade 2, 4.tv.	16	83/5286
45	Edvard Falcks Gade 2, 4.th.	17	92/5286
46	Edvard Falcks Gade 2, 5.tv.	18	77/5286
47	Edvard Falcks Gade 2, 5.th.	19	95/5286
48	Edvard Falcks Gade 4, st.tv.	20	92/5286
49	Edvard Falcks Gade 4, st.th.	21	80/5286
50	Edvard Falcks Gade 4, 1.tv.	22	100/5286
51	Edvard Falcks Gade 4, 1.th.	23	82/5286
52	Edvard Falcks Gade 4, 2.tv.	24	100/5286
53	Edvard Falcks Gade 4, 2.th.	25	82/5286
54	Edvard Falcks Gade 4, 3.tv.	26	101/5286
55	Edvard Falcks Gade 4, 3.th.	27	82/5286
56	Edvard Falcks Gade 4, 4.tv.	28	101/5286
57	Edvard Falcks Gade 4, 4.th.	29	82/5286
58	Edvard Falcks Gade 4, 5.tv.	30	87/5286
59	Edvard Falcks Gade 4, 5.th.	31	71/5286
60	Stoltenbergsgade 5, 5..tv.	60	63/5286

Medlemspligten indtræder ved køb og ophører ved salg på overtagelsesdagen.

Den tidligere ejers medlemskab ophører dog først, når den nye ejers adkomst er behørigt tinglyst.

Meddelelse om ejerskifte skal tilgå foreningen senest 14 dage efter, at aftale om overdragelse af lejligheden er underskrevet.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

Medlemmerne er forpligtet til at afholde foreningens udgifter i forhold til deres ejerlejligheds fordelingstal, jfr. § 3. Bidraget pr. fordelingstal fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Den til enhver tid værende ejer af hovedejendommen (restejendommen) er ikke forpligtet til at indbetale fællesomkostninger, men skal på anfordring indbetale beløb, der er nødvendige til opretholdelse af ejerforeningens drift indtil alle ejerlejlighederne er overtaget ved 1. salg. Beløb, som ejeren herefter skal indbetale, kan ikke overstige det beløb, som skulle være indbetalt, såfremt fællesomkostningerne indbetaltes på normal vis.

§ 4.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

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 ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede 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 fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 5.

Hvert år afholdes i marts eller april 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. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastsættelse af kontingent for ejerforeningen samt fastsættelse af kontingent for udnyttelse af brugsret til p-pladser i parkeringskælderens.
3. Valg af formand for bestyrelsen.
4. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter.
6. 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 ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 6.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

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

§ 7.

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

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 8.

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.

§ 9.

Bestyrelsen.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 10.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

6.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 11.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

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

§ 12.

Tegningsret.

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

§ 13.

Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

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 regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

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

§ 14.

Årsregnskab.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

2.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 15.

Vedligeholdelse.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning og tapetsering også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, træværk, elektriske- og sanitære installationer, kort sagt alt hvad der installeres indenfor lejlighedens vægge.

Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

§ 16.

Ordensregler m.v.

Bestyrelsen kan fastsætte ordensregler for medlemmerne.

Er sådanne ikke udarbejdet gælder de for standardlejekontrakter fastsatte regler og husorden.

§ 17.

Parkeringskælder.

Brugsretten til de 49 p-pladser, som er til rådighed for ejerlejlighedsforeningen tilkommer Kuben Byg A/S eller dets selskabs successorer imod betaling af en forholdsmæssig andel af udgifterne til driften af p-pladserne, jfr. stk. 7 og 8. Kuben er ligeledes berettiget til at udleje p-pladserne.

Brugsretten til en eller flere bestemte pladser kan overdrages til ejere af ejerlejligheder på matr.nr. 328 Vestervold kvarter på betingelse af, at der ikke ved overdragelsen af brugsretten er restancer vedrørende pågældende p-plads (p-pladser) samt betinget af, at erhververen betaler løbende bidrag samt forudbetaling fra erhvervelsestidspunktet som fastsat i henhold til stk. 7 og 8. Brugsretten kan på samme vilkår videreoverdrages til senere ejerlejlighedskøbere og andre indehavere af ejerlejligheder på matr.nr. 328 Vestervold kvarter.

Indehaveren af en brugsret er ligeledes berettiget til på samme vilkår at overdrage brugsretten til tredjemand. Ejere af lejligheder af matr.nr. 328 Vestervold kvarter har dog fortrinsret til at overtage brugsretten på samme vilkår som kan opnås ved overdra-

8.

gelse til tredjemand. Forinden overdragelse til tredjemand er indehaveren af en brugsret derfor forpligtet til at fremsende dokumentation til ejerforeningens bestyrelse for vilkårene ved den påtænkte overdragelse til tredjemand. Bestyrelsen gør herefter ved opslag på ejendommen ejerne bekendt med den påtænkte overdragelse og fortrinsretten for ejerne. Indenfor en frist på 3 uger fra opslaget er ejere af lejligheder af matr.nr. 328 Vestervold kvarter berettiget til at udnytte fortrinsretten mod opfyldelse af vilkårene for overdragelsen. Såfremt der er flere ejere, der ønsker at udnytte fortrinsretten trækker bestyrelsen lod mellem de interesserede.

Overdragelse af en brugsret sker på en standardaftale udarbejdet af bestyrelsen. En overdragelse er kun gyldig med bestyrelsens godkendelse og påtegning.

Kuben Byg A/S eller dette selskabs successorer kan frit vælge vederlagsfrit at overdrage brugsretten til en eller flere bestemte p-pladser til ejerlejlighedsforeningen og frigøres samtidig for betaling af bidrag til ejerforeningen vedrørende de pågældende parkeringspladser.

Bestemmelse i stk. 1 og 5 kan ikke ændres uden samtykke fra Kuben Byg A/S.

Ud over udgifterne til ejerforeningen i henhold til § 3, stk. 7, opkræver ejerforeningen hos brugerne af p-pladserne deres andel af udgifterne til drift af parkeringskælderen, således at ejerforeningen holdes skadesløs for enhver udgift, der vedrører p-pladserne.

Brugere af p-pladser betaler et beløb svarende til 1/49 for hver p-plads i henhold til budget vedtaget på den ordinære generalforsamling. Ejerforeningen er berettiget til at kræve bidraget forudbetalt med op til et halvt års budgetterede udgift ud over løbende måned.

I budget og regnskab for parkeringskælderen indgår de udgifter, der særskilt vedrører parkeringskælderen, herunder udgifterne til

- a. renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bomanlæg, fælles rampe, p-pladser og fælles adgangsveje (manøvreareal, fælles sprinkleranlæg og øvrige fællesinstallationer med tillæg af et administrationshonorar på 5% af de samlede årlige driftsudgifter), der fordeles med ejeren af ejendommen matr.nr. del A af matr.nr. 328 Vestervold kvarter i henhold til særskilt deklaration herom.

- b. udgifter til indvendig vedligeholdelse af parkeringskælderen. Den indvendige vedligeholdelse omfatter ud over indvendig vedligeholdelse af vægge også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, træværk, elektriske installationer samt forsynings- og afløbsledninger m.m., der eksklusivt anvendes til brug for driften af parkeringskælderen.

Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af etagedæk over parkeringskælder og af fælles forsynings- og afløbsledninger og fælles installationer udenfor parkeringskælderen.

Såfremt en p-pladsbruger ikke betaler de af ejerforeningen opkrævede bidrag til p-pladsen er ejerforeningen berettiget til at ophæve brugsretten efter forgæves betalingspåkrav med 5 kalenderdages betalingsfrist efter modtagelsen af påkravet. Ved påkravet er ejerforeningen berettiget til at opkræve påkravsgebyr og rente i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser herom samt sædvanlige inkassoomkostninger. Efter ophævelsen kan ejerforeningen kræve sig indsat i besiddelsen af p-pladsen med fogdens bistand ved en umiddelbar fogedforretning. Efter overtagelse af en p-plads disponerer ejerforeningen frit med hensyn til at overdrage brugsretten til en ny bruger i h.t. stk. 2 og 3 på bedst opnåelige vilkår. Vederlag for overdragelse af brugsretten afregnes til den tidligere brugsretsindehaver med fradrag af ejerforeningens tilgodehavende.

Ejerforeningen er ligeledes berettiget til at søge sig fyldestgjort hos den misligholdende ejer i henhold til den pantstiftende vedtægt, jfr. § 18, såfremt tabet ikke kan dækkes ved det forudbetalte bidrag.

§ 18.

Pantesikkerhed.

Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende for kr. 20.000,00 i hver ejerlejlighed nr. 1 – 60 i ejendommen matr.nr. 328 Vestervold Kvarter, København til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for eventuelle lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

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

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 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.

§ 19.

Tinglysning.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pant- og servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1 - 60 af matr.nr. 328 Vestervold Kvarter, København, idet der med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

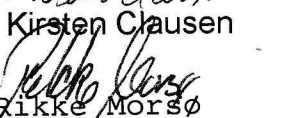
Påtaleretten tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 1 - 60

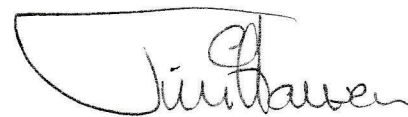
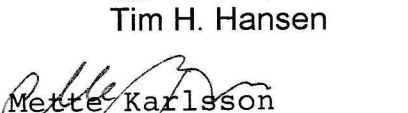
Således vedtaget på generalforsamlingen den 4. december 2002.

I bestyrelsen for "Ejerforeningen Glyptoteksgården"

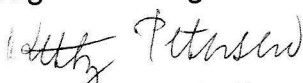
Dato: 4. december 2002


Klaus Gorm Hansen
formand


Kirsten Clausen

Rikke Morsø


Tim H. Hansen

Mette Karlsson

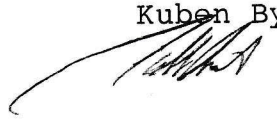
Til vitterlighed om ægte underskrift, rigtig datering og underskrivernes myndighed:


KETTE PETERSEN
Sekretær
Strandvejen 43
8300 Fredensborg


Sanne Germer
Salgssekretær
Voldumvej 126
2610 Rødovre

Som ejer af matr.nr. 328 Vestervold Kvarter, København:
Ejerl.nr. 1 - 60.
Dato: 4/5-2004

Kuben Byg A/S


Palle Arndt

Chico Sandbeck

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår sælger:

Navn:
Stilling:
Bopæl:



Jane Trolle
Sekretær
Møllevej 1
3650 Ølstykke

Navn:
Stilling:
Bopæl:



ULLA LARSEN
Sekretær
Ørnens Kvarter 13 C
2620 Albertslund

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i København

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:

C 53 V

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 328 Hovedejd, Vestervold Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 18.06.2004 under nr. 90667

Senest ændret den : 18.06.2004 under nr. 90667

Lyst på ejl. 1 -60

Tillige lyst pantstiftende for kr. 20.000 på hver lejlighed.

Legitimation forevist.

Fuldmagt forevist

Retten i København den 22.06.2004



Jette Seiersen