

5214 \* 26. MRS. 1975

05. JUL 1995 - 15280

17. JAN. 1990 \* 000517

Matr.nr. og adr.:

09. AUG. 1990 \* 007699

ANMELDER:Bygning på lejet grund.  
9 fp af ~~St. Magleby by og sogn~~**ST. MAGLEBY BY, ST. MAGLEBY**Advokat  
Karsten Hvidkjær  
Amagertorv 13  
1160 København K

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

C 848012

20 MAR 7554 000 025.00 ΔSH

STIFTELSESERKLÆRING OG VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN  
-----**ST. MAGLEBY BY, ST. MAGLEBY**

For ejendommen, bygning på lejet grund, matr.nr. 9 fp af ~~St. Magleby by og sogn~~, og de ved denne ejendom fremkomne ejerlejligheder stiftes herved i henhold til lovekendtgørelse nr. 130 af 13. april 1972 en ejerlejlighedsforening med følgende

V E D T Æ G T E R :  
-----§ 1 - Navn og hjemsted:

Foreningens navn er Ejerforeningen Lodsgården. Dens hjemsted er Dragør.

§ 2 - Formål:

Foreningens formål er at varetage de anliggender, der er knyttet til at være ejer af ejerlejlighederne, herunder fællesrum, fællesarealer, fællesindretninger m.v.

Særskilt bemærkes, at foreningen skal renholde og vedligeholde stier og veje på matr.nr. 9 fp af St. Magleby by og sogn, legepladser, swimmingpool, vaskeri, hobbyrum, selskabslokaler, parkeringspladser, sti- og vejbelysning, haver samt dække driftsudgifter i forbindelse med disses anlæg i det omfang, det offentlige ikke har overtaget disse udgifter.

Foreningen skal til viceværten købe ejerlejlighed nr. 40, se dog nedenfor jfr. § 13.

Foreningen skal forestå administrationen af ejendommen, se dog nedenfor § 11.

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

### § 3 - Medlemmer:

Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen. En lejlighed kan højst ejes af 2 personer. Medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemspligten indtræder, når skødet - betinget eller endeligt - foreligger tinglyst uden andre præjudicerende retsanmærkninger end de, som fremkommer i forbindelse med byggeriet, dog med retsvirkninger fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Medlemsskabet er tillige betinget af, at kontingenter og andre medlemmerne pålagte bidrag er betalt. Et indtrædende medlem er pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen.

En tidligere ejers medlemsskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer retsgyldigt er indtrådt. Han udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling

af andel i foreningens formue.

#### § 4 - Hæftelse:

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært i forhold hertil.

Medlemmerne hæfter tillige personligt og principalt pro rata efter fordelingstal subsidiært solidarisk. Et medlem frigøres for disse forpligtelser, for så vidt hans lejlighed overdrages og det nye medlem retsgyldigt er indtrådt (jfr. § 3).

#### § 5 - Kontingent og andre bidrag:

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens fællesudgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse.

Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat á conto beløb, som betales månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende § påhvilende ydelse, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægter, vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendoms-skatte og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, varme og lys, jfr. § 6, udgift til el-forbrug vedrørende alt hvad der er fælles

ejendoms- og brugsret undergivet, udgift til lejlighed til vicevært, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, herunder arealer undergivet fælles brug, administration, revision, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen.

#### § 6 - Varme, varmtvandsanlæg og el:

Ejendommen forsynes med centralvarme og oliefyr. Der er ikke opsat måler i de enkelte lejligheder.

El-forbrug måles ikke særskilt for hver ejerlejlighed. Alle udgifter i forbindelse hermed, herunder udgifter af fornyelses karakter, jfr. § 14 fordeles efter fordelingstal.

Administrator opkræver áconto beløb til dækning af disse udgifter.

Regnskabsår for varme- og el-regnskab er 1/7 - 30/6 incl - Eventuelle reguleringer erlægges senest 14 dage efter, at administrator har afkrævet sådanne.

#### § 7 - Fællesantenne:

Alle udgifter i forbindelse med det etablerede fællesantenneanlæg er en fællesudgift.

#### § 8 - Grundfond:

Ethvert medlem indbetaler efter administrators bestemmelse inden for et år efter overtagelse af en lejlighed, et indskud til foreningens grundfond.

Alle lejligheder (ekskl. viceværtstlejlighed) skal tilsvare grundfond med kr. 300,00 pr. lejlighed. Forøgelse eller nedsættelse af indskuddet kan vedtages på generalforsamlingen. Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på generalforsamlingen samtidig med årsregnskabet.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved fornyelse af anlæg, uforudse-

te hændelser m.v.

Grundfondens midler anbringes af administrator i børsnoterede obligationer.

Renterne tillægges forholdsmæssigt det enkelte medlems andel som inflationssikring. Dog kan det ved generalforsamlingsbeslutning bestemmes, at renterne skal udbetales - respektive fratrækkes ved fordeling af fællesudgifterne.

Ethvert medlem er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden til den nye ejer ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over den.

#### § 9 - Generalforsamling:

- a. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Generalforsamling skal afholdes senest i maj måned. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jfr. § 14.
- b. Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed, efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der derved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer. Sælger har stemmeret i forhold til usolgte lejligheders fordelingstal. Viceværtlejligheden giver ingen stemmeret.
- c. Forslag til ændring af fordelingstal samt foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.
- d. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om an-

dring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to trediedeles flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to trediedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to trediedele af stemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to trediedele af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

e. Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 2) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
- 3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 4) Forslag fra medlemmer.
- 5) Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer.
- 6) Valg af mindst 2 suppleanter.
  
- 7) Valg af statsautoriseret revisor.
- 8) Eventuelt.

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

f. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader ejendommens vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til

- valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmer-  
nes eftersyn.
- g. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende  
fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Be-  
gæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens for-  
mand senest 8 dage efter, at indkaldelsen er omdelt.
- h. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens  
bestyrelse samt foreningens statsaut.revisor og administrator  
eller repræsentant (er) for denne. Kun foreningens medlemmer  
har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige  
enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsam-  
lingen og stemme på denne.
- i. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. I en af bestyrel-  
sen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhand-  
lingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af  
dirigenten og formanden for bestyrelsen.
- k. Restancer med skyldige bidrag til foreningen medfører, at det  
pågældende medlems stemmeret er suspenderet.
- l. De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffe  
ne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende  
love måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmer-  
ne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til lovene, og e-  
ventuel indbringelse af de truffe beslutninger for voldgiftsret  
eller domstolene har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er  
indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtig til at opfylde  
de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, der være  
sig af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen, uanset  
sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at fore-  
tage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

#### § 10 - Bestyrelsen:

- a. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5  
medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer og deres ægte-  
fæller.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

b. Bestyrelsen har ledelsen af foreningens 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 samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede.

c. Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

§ 11 - Administration:

Bestyrelsen vælger en administrator der skal være ejendomskyndig til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser, jfr. dog de midlertidige bestemmelser i § 22. Administrationen omfatter også lejligheder, som ikke er solgt.



Administrator kan opsiges af bestyrelsen med 1 års varsel til en 1. januar, dog tidligst 1. januar 1978.

Første administrator er advokat Karsten Hvidkjær, Amagertorv 13, 1160 København K., der afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter, se dog § 22.

Administrators almindelige honorar udgør kr. 600,00 pr. lejlighed. Hvert års 1/1, første gang 1/1 1976 pristaltsreguleres honoraret med basis i det lønregulerende pristal pr. 1/1 1975. Herudover betales honorarer vedrørende administration af ejerlejlighedsforeningen og til foreningens revisor. Administrators honorar tages op til forhandling med bestyrelsen den 1/1 1977.

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

#### § 12 - Årsregnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår går fra 1. oktober 1973 til 31. december 1974. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, valgt af generalforsamlingen, Der kan kun vælges en statsautoriseret revisor.

#### § 13 - Vicevært m.v.:

Administrator kan når som helst antage vicevært og afslutte sædvanlig funktionæroverenskomst med viceværten, der stedse skal bo på ejendommen. Administrator anviser den lejlighed, hvori viceværten skal have bopæl, og lejen af den nævnte lejlighed, fastsat til kr. 1.200,00 pr. måned, + varme er en fællesudgift.

Sælger kan forlange at ejerlejlighedsforeningen overtager ejerlejlighed nr. 40 til viceværtlejlighed til en pris, der svarer til, hvad der kan opnås til anden side for en tilsvarende lejlighed,

både for så vidt angår vilkårene og den kontante udbetaling.

Der er ikke knyttet stemmeret til viceværtlejligheden.

§ 14 - Fælles vedligeholdelse, herunder fornyelser af eksisterende anlæg:

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser.

Specielt kan nævnes, at pligten opfatter ejendommens grund, legeplads, fundament, ydermure, mure imod fællesrum bortset fra maling og tapet, tage, kælder- og pulterrum, trapper, vaskerianlæg, etageadskillelse, udvendig maling af entredøre og altandøre, varmerør, - anlæg og -radiatorer også inde i lejlighederne, ligesom faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger også indenfor lejlighederne omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse m.v.

Dog skal den enkelte ejer indenfor lejligheden selv male, tapetsere mv. jfr. iøvrigt § 17.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, bortset fra maling indenfor lejlighedens grænser, eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Enhver vedligeholdelse i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (resp. brugeren) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.

§ 15 - Fælles istandsættelse, modernisering m.v.:

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne

anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen i henhold til § 9 d. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, med mindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

§ 16 - Bestyrelsens kompetence vedrørende fælles istandsættelse og vedligeholdelse:

Bestyrelsen er - indenfor rammerne af § 14 og § 15 - pligtig at varetage afholdelsen af udgifterne til ejendommens - efter dens karakter og forholdene iøvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed (er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes i forhold til de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

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

§ 17 - Individuel vedligeholdelsespligt:

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt indenfor den enkelte lejlighed, jfr. dog § 14 og nærværende §.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk i vægge imellem 2 ejerlejligheder eller skillerum, puds,

interne elektriske installationer, vandhaner og interne rør m.v.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne malet indvendig og kittet, for så vidt dette er påkrævet.

Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alle ruder til ejerlejligheden.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens panteret.

#### § 18 - Ret til individuel istandsættelse, modernisering m.v.:

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog 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.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer - udover sædvanlige husholdnings-

hjælpemidler - der kræver udvidet forbrug af varme, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Såfremt der ikke pånås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger", som omhandlet i forrige stykke, der påhviler ejerlejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved voldgift i henhold til § 24.

#### § 19 - Medlemmernes rådighedsret:

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Parkering på fælles arealer uden for de hertil afmærkede pladser er ikke tilladt.

Det bemærkes, at lejlighederne er opført på lejet grund med uopsigeligthed fra udlejers side til 1/1 2054 og med tinglyst forkøbsret til og pligt for foreningen til at overtage grundene, jfr. lejekontrakternes § 8. Der kan uden vedtægtsændringer - hvis enig-

hed herom opnås på generalforsamling med 3/4's flertal - oprettes en fond, hvis midler skal bruges til betaling af grundenes købesum. - Ejerforeningen overtager efter påkrav de med grundenes ejere indgåede lejekontrakter. Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden. Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden er tilladt, dog kan bestyrelsen forlange husdyr fjernet som er til gene for de øvrige beboere.

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens og eventuelle private panthaveres tilladelse. Denne bestemmelse gælder dog ikke panthavere, som måtte overtage lejligheden som ufyldstgjorte panthavere, og ej heller de oprindelige ejere.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejerens påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som prosespart over for lejerens eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde (og dokumentere om fornødent at have søgt huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen).

Uden foreningens samtykke må erhvervmæssig benyttelse ikke finde sted, bortset fra, at det skal være beboere tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omboende.

#### § 20 - Misligholdelse:

Misligholder et medlem sine forpligtelser over for foreningen eller over for fællesskabet ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen efter given påmindelse i gentagelsestilfælde forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Det misligholdende medlem er da berettiget til at sælge lejligheden.

Spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed kan ikke forelægges domstolene, men kan af vedkommende begæres forelagt nedennævnte voldgiftsret, der endeligt afgør spørgsmålet om rimelighed og berettigelse. Vedkommende skal inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget begære en voldgiftsret nedsat, og det påhviler herefter bestyrelsen at begære en voldgiftsret udpeget.

#### § 21 - Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev, stort kr. 10.000,00 á rente 10% p.a. som håndpant sættes til foreningen.

Dette ejerpantebrev respekterer uden særskilt påtegning lån af almindelig og særlig realkredit og de til de oprindelige sælgere udstedte sælgerpantebreve.

Ejerlejlighedsforeningen kan bestemme, at denne panteret i hver enkelt ejerlejlighed skal forhøjes, således at det kommer til at svare til mindst 1 års ydelse for den pågældende ejerlejlighed til ejerlejlighedsforeningen.

Dette ejerpantebrev kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af ejerlejligheden, såfremt dette efter bestyrelsens og administrators skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

#### § 22 - Midlertidige bestemmelser:

Indtil opdeling i ejerlejligheder har fundet sted, og de enkelte lejligheder er selvstændigt skatteansat og prioriteret, kan bestyrelsen forlange, at medlemmerne udover bidrag til fællesudgifter, betaler bidrag udregnet efter fordelingstal til skatter, prioritetsydelse og andre udgifter, som er fælles. Bidraget kan kræves forudbetalt for samme periode som bidrag til andre fællesudgifter.

Indtil alle lejligheder er solgt føres varmeregnskabet af et anerkendt varmeingeniørfirma, idet den oprindelige ejers andel af lys og varme beregnes særskilt i denne periode, forholdsmæssigt.

#### § 23 - Voldgift:

Spørgsmål som i henhold til nærværende vedtægter skal afgøres af en voldgiftsret, afgøres af en ret bestående af 2 voldgiftsmænd udmeldt af Grundejernes Landsforbund, som skal have særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet. Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Sø- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten.

Voldgiftsretten afgør det indbragte spørgsmål ved stemmeflerhed efter højst 2 skriftlige indlæg fra hver part og en mundtlig forhandling. Parterne er pligtige at afgive deres skriftlige indlæg inden en af voldgiftsretten fastsat frist og er pligtig til at



give møde ved den mundtlige forhandling. Sker dette ikke, afgør voldgiftsretten sagen på det foreliggende grundlag, herunder også spørgsmålet om omkostninger i forbindelse med sagen.

§ 24 - Tinglysning:

Nærværende stiftelsesoverenskomst og vedtægter for ejerlejlighedsforeningen begæres lyst som servitut på samtlige ejerlejligheder i bygning på lejet grund matr.nr. 9 fp af St. Magleby som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån i almindelig og særlig realkredit med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente, de pantebreve, som er udstedt af sælger, og de sælgerpantebreve, som udstedes i forbindelse med den enkelte lejligheds første overdragelse.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, retigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ovennævnte vedtaget på generalforsamlingen tirsdag den 18. marts 1975.

Som dirigent:

*T. V. Bonnors*  
THOMAS V. BONNOR

Adv. fuldmægtig  
Sofievej 8, 2840 Holte  
42 16 53

Som formand for bestyrelsen:

*John Lunde*

STEMPELAGSIFT

25

INSEZBT I GADROGEN

den 29 MAR. 1975

FOR TÄNDBY RETIREREDS

## LANDSRETSSAGFØRER ANNE LISE ANKERSTJERNE

Tillæg til vedtægter og stiftelseserklæring for ejerforeningen  
Lodsgården, matr. nr. 9 fp af St. Magleby by og sogn.

-----

Undertegnede ejere af ejerlejligheder erklærer os herved enige  
i og tiltræder tinglysningen af nærværende vedtægter:  
Dragør den 18/3 1975.

Ejerlejligheds nr.: Adresse:

Ejer:

11		Lodsgården A lejl. 101	Søren Andersen	<i>Søren Andersen</i>
24	"	A "	114 Ella Gjertsen	<i>Ella Gjertsen</i>
25	"	A "	201 Henning Hansen	<i>H. Hansen</i>
38	"	A "	214 Frede Andersen	<i>Frede Andersen</i>
69	"	C 1 2.tv.	Jan Ejler Jensen	<i>Jan Ejler Jensen</i>
79	"	<small>SOLBETINGET</small> C 3 1.tv.	Bjarne Nielsen	<i>Bjarne Nielsen</i>
80	"	C 3 1.th.	Jette Sidenius	<i>Jette Sidenius</i>
87	"	C 4 2.tv.	Arne Schultz Christensen	<i>Arne Schultz Christensen</i>
32		C 3 2.th.	Hanne Nielsen/ Leif Jensen	<i>Hanne Nielsen</i> <i>Leif Jensen</i>

Øvrige

*Kurt Nielsen*  
*ifly. fuldmynd*  
*Kurt Nielsen*

ROBERT A. BARRON  
d. 26 MAR 1975  
FOR TERRY BARRON

Lyst

*J. Hvilum*  
J. Hvilum  
#####

*JK*

ADVOKAT  
KARSTEN HVIDKJÆR  
MØDERET FOR LANDSRET  
AMAGERTORV 13  
1160 KØBENHAVN K  
TELEFON (01) 14 85 40

25.MAJ 1981 \*009000

E-651<sup>21</sup>

Matr.nr. og adr.:

Bygning på lejet grund.  
9 fp af St. Magleby by og sogn.

Anmelder:

Advokat  
Karsten Hvidkjær,  
Amagertorv 13,  
1160 København K.

STEMPELMÆRKE

Tårnby  
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
N 301596  
27 V 1747 000 025.00 ΔSH

T I L L Æ G  
t i l  
V E D T Æ G T E R

af 18. marts 1975.

---

På ordinær generalforsamling den 28. april 1981 og ekstraordinær generalforsamling den 5/5 1981 er "Ejerforeningen Lodsgården"s vedtægter § 6, 1. stk. ændret til:

§ 6. -Varme - varmtvandsanlæg og el:

"Ejendommen forsynes med centralvarme og oliefyr. Der er opsat målere i de enkelte lejligheder".

København, den 22. maj 1981.

På bestyrelsens vegne

*Karsten Hvidkjær*  
KARSTEN HVIDKJÆR

INDFØRT I DAGBOGEN

25. MAJ 1981

25. - FOR TÅRNBY RETSKREDS

Lysi

Legitimation freest

Nina Melchior  
Børnerfuldmægtig

Matr. nr. 9 fp St. Magleby by,  
 St. Magleby.  
 Bygning på lejet grund.

Anmelder:  
 Karsten Hvidkjær,  
 Advokat,  
 Ll. Strandstræde 20,  
 1254 København K.

STEMPELMÆRKE

Magleby

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

851451400.00 ΔSH

A L L O N G E

til

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN

af 18. marts 1975.

På ejerforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 1985 og ekstraordinær generalforsamling den 22. maj 1985 er vedtægternes § 6, stk. 1, første linie ændret til:

§ 6. - Varme - varmtvandsanlæg og el:

"Regnskabsår for varme- og el-regnskab er 1/1 til 31/12 inklusive".

København, den 4. juli 1985  
 På bestyrelsens vegne

*Karsten Hvidkjær*  
 Karsten Hvidkjær.

INDEFINITE I BACHBENY

400

03 JUL 1915

forever

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

**Lyst**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

L. H. HILL J. ONE  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION



Matr.nr. 9 fp St. Magleby by,  
St. Magleby.  
Bygning på lejet grund.

Anmelder:

Karsten Hvidkjær,  
Advokat,  
Ll. Strandstræde 20,  
1254 København K.

STEMPELMÆRKE

1989

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
E 148943

T I L L Æ G

til

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN

af 18. marts 1975 med tillæg tinglyst 25. maj 1981 m.v.

På den ordinære generalforsamling den 7. juni 1989 og ekstraordinære generalforsamling af 27. juni 1989 blev det besluttet, at ophøre med den individuelle måling af varmeforbrug (centralvarme), hvorfor tillæg af 22. maj 1981 tinglyst den 25. maj 1981 ophæves med virkning fra 1. januar 1990.

København den 20/12 1989.

*Karsten Hvidkjær*  
På bestyrelsens vegne  
Karsten Hvidkjær.

Indført i dagbogen

500 17 JAN. 1990

for Tårnby retskreds

**Lyst**

tilleg lyst 25-5-1981  
aflyst som besæret

  
Jens Møller  
ass.

Matr.nr. 9 fp St. Magleby by,

St. Magleby.

Bygning på lejet grund.

Anmelder:

Karsten Hvidkjær,  
Advokat,  
Ll. Strandstræde 20,  
1254 København K.

T I L L Æ G

til

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN

---

af 18. marts 1975 med senere tillæg.

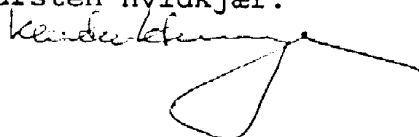
På den ordinære generalforsamling den 9. maj 1990 og ekstraordinære generalforsamling den 19. juni 1990 blev det besluttet vedrørende forhøjelse af ejerpantebreve ved ejerskifte:

Efter vedtægternes § 21, stk. 3 indsættes nyt afsnit:

"Ved ejerskifte forhøjes ejerpantebrevet til en hovedstol, der svarer til det beløb, som kreditfor-  
eningerne til enhver tid respekterer som maksimum  
forud for realkreditbelåning, p.t. kr. 27.000.  
Ejerpantebrevet skal fremover have 1. prioritet".

København den 7/2-90.

På bestyrelsens vegne  
Karsten Hvidkjær.

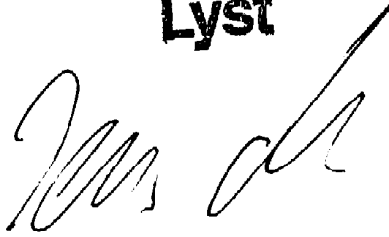


Indført i dagbogen 500,-

- 9 AUG. 1990

for Tårnby retskreds

**Lyst**



Jens Møller  
o. ass.

STEMPELMÆRKE

RETTEEN I  
TAARNBY

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT  
E 152012

09.08.90 09:05  
0000500.00  
1-0448 87



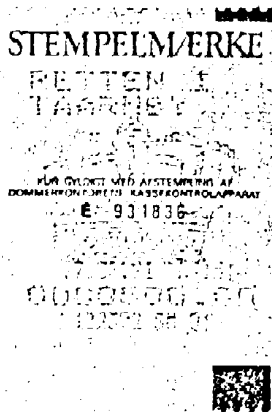
Matr.nr. 9 fp St. Magleby By

St. Magleby

Bygning på lejet grund.

Anmelder:

Karsten Hvidkjær  
Advokat,  
Ll. Strandstræde 20,  
1254 København K.



T I L L Æ G  
til  
VEDTÆGTER  
for

EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN

af 18. marts 1975 med senere tillæg.

På den ordinære generalforsamling den 11. juni 1991 og ekstraordinære generalforsamling den 2. juli 1991 blev det besluttet vedrørende tinglysning af ejerpantebrevet:

- 1) § 3 medlemmer  
I § 3, 4. stk. 1 pkt. tilføjes efter ----indtrådt:  
- jfr. § 21a.
- 2) Indføjelser af § 21a med følgende ordlyd:  
§21a.

SALG AF LEJLIGHEDER:

Når et medlem har overdraget sin lejlighed, er den nye ejer forpligtet til at lade administrator udfærdige transportpåtegning til ejerpantebrev i forbindelse med ejerskiftet, samt ny håndpantsettningserklæring. Administrator kan beregne sig honorar herfor af den nye ejer, og hos denne opkræve stempel og afgift i forbindelse med tinglysning af påtegningen, samt evt. stempel af håndpantsettningserklæringen.

Når den nye ejers skøde er tinglyst jfr. § 3, påtegning underskrevet og tinglyst og håndpantsettningserklæring afgivet til administrator i underskrevet stand, og eventuelle restancer er betalt, frigøres den tidligere ejer over for ejerforeningen.

Ejerforeningen skal alene holde sig til den nye ejer, der hæfter for den tidligere gæld til foreningen, for så vidt angår fællesudgifter samt udgift til varme.

Ejerforeningen kan til den nye ejer udbetale eventuel tidligere års overskud, både hvad angår fællesudgifter samt varme m. mv.

København den 22. august 1991.  
På bestyrelsens vegne

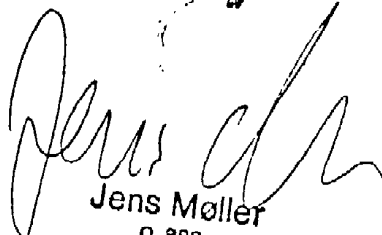
*Karsten Hvidkjær*  
Karsten Hvidkjær.

Indført i dagbogen

27 AUG. 1991

for Tårnby retskreds 500

**Lyst**



Jens Møller  
a. ass.

Matr.nr. 9 fp St. Magleby By,  
St. Magleby

Bygning på lejet grund

STEMPELMÆRKE  
RETTE N I  
TAARNBY

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
OGMÆRKEKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 382168

27.01.98 09:57  
0001200.00  
407321 SM 01

Anmelder:  
Adv. Karsten Hvidkjær  
Toldbodgade 37 A  
1253 København K  
Tlf. 33 14 14 38

Påtegning på vedtægter for ejerforeningen Lodsgården, vedtaget på generalforsamlingen den 18. marts 1975, med påtegning af 22. maj 1981, 4. juli 1985, 20. december 1989, 7. august 1990 og 22. august 1991.

---

På ejerforeningen Lodsgårdens ordinære generalforsamling den 27. maj 1997 og den ekstraordinære generalforsamling den 19. juni 1997 blev det vedtaget, at opsætte elmålere til individuel måling af den enkelte ejers elforbrug samt at der opsættes varmemålere på radiatorerne til individuel måling af varmemeforbruget.

I overensstemmelse hermed er vedtægternes § 6 ændret som følger:

#### § 6 - varme, varmtvandsanlæg og el.

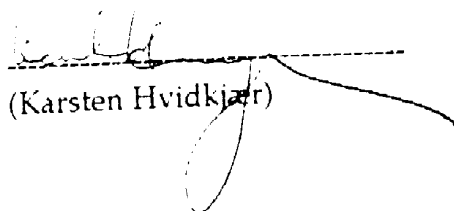
Ejendommen forsynes med centralvarme og gasfyr.

Der er opsat måler i de enkelte ejerlejligheder.

Elforbrug måles særskilt for hver ejerlejlighed med bimålere til hovedmåler.

Regnskabsår for varme- og elregnskab er 1/1 - 31/12 inklusive.

På bestyrelsens vegne:

  
(Karsten Hvidkjær)

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Tårnby  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:  
E 651

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 FP Byg/Ej 1, St. Magleby By, St. Magleby

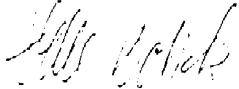
Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 26.03.1975 under nr. 6214

Senest ændret den : 27.01.1998 under nr. 1475

Lyst på ejerlejlighed nr. 1-94

Retten i Tårnby den 27.01.1998



Helle Bobirk