

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN

§ 1 - Navn og hjemsted:

Foreningens navn er Ejerforeningen Lodsgården.

Foreningens hjemsted er Dragør kommune.

§ 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 de på matr.nr. 9 fp af St. Magleby by, St. Magleby etablerede stier, veje, bede, legepladser, swimmingpool, vaskeri, hobbyrum, selskabslokaler, parkeringspladser, sti- og vejbelysning samt dække driftsudgifter i forbindelse med disses anlæg i det omfang, det offentlige ikke har overtaget disse udgifter.

Foreningen skal forestå administrationen af ejendommen. Administrationen kan varetages af en administrator jvf. § 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. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemspligten indtræder, når skødet - betinget eller endeligt - foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog med retsvirkninger fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

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

En tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer retsgyldigt er indtrådt jfr. § 22. Udtrædelse af foreningen sker 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, som skal fremlægges på den årlige ordinære generalforsamling til godkendelse. Det fastsatte beløb fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at 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 bestyrelsens 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 vedrørende fællesskabet som anført i nærværende vedtægter, herunder tillige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af skatter 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, el og andet individuelt forbrug:

Varme, el, vand og andre enheder som kan henføres til den enkelte husstand afregnes direkte efter forbrug i det omfang der af foreningen er opsat udstyr til måling af forbruget i samtlige ejerlejligheder i foreningen. Nedtagning og udskiftning af de af foreningen opsatte målere må kun ske efter aftale med foreningens bestyrelse, administrator eller vicevært. Regnskabsår vil følge foreningens regnskabsår.

§ 7 - Fællesantenne:

Det etablerede fællesantenneanlæg er ejerforeningens ejendom og indgreb i anlægget må kun foretages efter aftale med bestyrelsen. Alle udgifter i forbindelse med fællesantenneanlægget er en fællesudgift.

Lodsgårdens bestyrelse kan indgå aftaler med eksterne leverandører om levering af ydelser via antenneanlægget. Udgifter for ydelser leveret til den enkelte husstand, kan af opkræves direkte hos den enkelte husstand med de for de aftalte ydelser fastsatte beløb og kontingenter.

§ 8 - Grundfond:

Generalforsamlingen kan med almindeligt flertal vedtage at der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen foretages en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et beløb, der dog ikke bør overstige 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, eksklusive individuelle forbrugsafgifter. Generalforsamlingen kan dog, ligeledes med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser m.v.

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. Ordinær generalforsamling skal afholdes senest i maj måned.
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.
- b. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Forslag der fremsættes til behandling skal være gennemarbejdet i et omfang, som giver generalforsamlingen alle relevante detaljer, således at der kan træffes beslutning om forslaget på sagligt grundlag.

- c. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Eventuelle forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal udsendes eller offentliggøres samtidig med indkaldelsen. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere. Indkaldelse og meddelelser ved elektronisk post (e-mail o.l.) er endvidere gyldig, idet det er det enkelte medlems ansvar, at ejerforeningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse er virksom.
Forslag fra medlemmer indgivet jvf § 9 stk b, udsendes eller offentliggøres senest 4 dage før generalforsamlingen
- d. Indkaldelsen til den ordinære generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:
 1. Formandens aflæggelse af årsberetning
 2. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
 3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
 4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
 5. Forslag fra bestyrelsen

6. Forslag fra medlemmer.
 7. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer jvf. § 10 stk. a.
 8. Valg af mindst 2 suppleanter.
 9. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor.
 10. Eventuelt.
- e. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen. En af bestyrelsen udpeget referent optager en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og referenten.
- f. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens revisor og administrator eller repræsentant(er) for disse. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne. En befuldmægtiget kan, ud over egen stemme, kun afgive stemme på vegne af en enkelt fuldmagtsgiver.
Restancer med skyldige bidrag til foreningen medfører, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet.
- g. 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. Viceværteligheden giver ingen stemmeret.
- h. Forslag til ændring af fordelingstal samt foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.
- i. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to trediedele af flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to trediedele af 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.
- j. De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling trufne beslutninger, samt beslutninger som træffes af bestyrelsen i henhold til nærværende vedtægter, eller foranstaltninger der af myndighederne pålægges foreninger, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte blive ændret. Eventuel indbringelse af de trufne 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, det være sig af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen, uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

§ 10 – Bestyrelsen:

- a. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer og deres ægtefæller og samlever. Der kan dog kun indgå en person pr. husstand i bestyrelsen.

Bestyrelsens medlemmer vælges for en periode på 2 år, således at der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer i ulige årstal og 2 bestyrelsesmedlemmer i lige 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.
- c. De af bestyrelsen trufne 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.

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.

- d. Bestyrelsesmøde afholdes når det skønnes nødvendigt eller hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det, og indkaldes af formanden. Bestyrelsesmødet ledes af formanden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Ved hvert bestyrelsesmøde udpeges en referent, der optager en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen godkendes på det herefter førstkommende bestyrelsesmøde.

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af formanden i forening med 2 medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele prokura, enkeltvist eller kollektivt.

§ 11 – Administration:

Bestyrelsen kan udpege en administrator til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

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

§ 12 – Årsregnskab og revision:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Regnskabet godkendes og underskrives af bestyrelsen og påtegnes af den generalforsamlingsvalgte revisor.

Det godkendte og reviderede regnskab med balance skal forelægges til godkendelse på

foreningens årlige ordinære generalforsamling. Regnskabet hovedposter skal udsendes eller offentliggøres samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det fuldstændige regnskab med balance kan offentliggøres såvel elektronisk som ved fremlæggelse i et i ejendommen beliggende lokale.

Foreningens revisor vælges på den ordinære generalforsamling. Der kan kun vælges en statsautoriseret eller registreret revisor.

§ 13 - Vicevært m.v.:

Bestyrelsen kan når som helst antage vicevært og afslutte sædvanlig funktionæroverenskomst med viceværten, der stedse skal bo på ejendommen. Bestyrelsen anviser den lejlighed, hvori viceværten skal have bopæl. Omkostninger vedrørende viceværtlejligheden er en fællesudgift.

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 omfatter ejendommens grund, legeplads, fundament, ydermure, mure imod fællesrum bortset fra maling og tapet, tage, kælder- og pulterrum, trapper, vaskerianlæg, etageadskillelse, udvendig vedligeholdelse af entredøre og altandøre, udvendige vinduer, 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. i øvrigt § 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 bestyrelsen, viceværten og/eller 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 i øvrigt 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 ejerlejlighedsejerens 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 bestyrelsen eller administrator en kopi af

byggetilladelse, af bygningsattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer - udover sædvanlige husholdningshjælpemidler - der kræver udvidet forbrug af varme, vand eller el, 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.

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 opnås 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:

1. 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.

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 kæledyr i lejligheden er tilladt, dog kan bestyrelsen forlange dyr, som er til gene for de øvrige beboere, fjernet. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at visse arter, f.eks. - men ikke begrænset til - kamp- og muskelhunde, ikke er tilladt..

2. 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.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren de samme rettigheder, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren 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).

3. En ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål.
 - a) Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:
 - i. Lejligheden må højst udlejes 5 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.
 - ii. Ejeren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden, og det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendte med og overholder foreningens trivselsregler og andre regler på ejendommen.
 - iii. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende ejer. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet.
 - b) Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 3.a, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre krav om fraflytning jævnfør § 20. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 3.a. Forbuddet gælder for 1 år ad gangen, og overtrædelse kan medføre krav om fraflytning efter vedtægternes bestemmelser herom.
4. Uden foreningens samtykke må erhvervsmæssig 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 foreningens vedtægter eller husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for øvrige beboere, 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 en jvf § 23 nedsat 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.

Ved ejerskifte forhøjes ejerpantebrevet til en hovedstol på kr. 41.000,00
Ejerpantebrevet respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, de hviler på den enkelte lejlighed på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

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

Til yderligere sikkerhed for betaling af acontofællesudgifter, acontovarme m.m. og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende for hver enkelt ejerlejlighed for kr. 52.000 reguleret med udviklingen i nettoprisindekset fra juni til juni - første gang 1. januar 2013 (ud fra nettoprisindekset fra 1. juni 2011 til 1. juni 2012)
Dette pant respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser, og har oprykkende prioritets panteret. Når de pantstiftende vedtægter har førsteprioritet i den enkelte lejlighed, kan de tidligere pantebreve aflyses.

\$22- Salg af lejligheder:

Når et medlem har overdraget sin lejlighed, er den nye ejer forpligtet til at lade bestyrelsen eller administrator udfærdige transportpåtegning til ejerpantebrev i forbindelse med ejerskiftet, samt ny hånd- eller underpantsætningserklæring. Bestyrelsen eller 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 hånd- og underpantsætningserklæringen.

Når den nye ejers skøde er tinglyst jfr. § 3, påtegning underskrevet og tinglyst og hånd- eller underpantsætningserklæring afgivet til bestyrelsen eller 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.

§ 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 vedtægter for ejerlejligheds-foreningen begæres lyst som servitut på samtlige ejerlejligheder på matr.nr. 9 fp af St. Magleby, 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, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

- - o o - -

Ovennævnte er vedtaget på den ordinære generalforsamlingen den 25. april 2017 og efterfølgende ekstraordinære generalforsamling den 24. maj 2017

Bestyrelsen

Knud Berggreen (formand)

Kim Eisenhardt

Birgitte Holten Hansen

Janni Gøtterup

Christian Weber

Vedtægter er tinglyst under dato/løbenummer

Dokument:	
Dato/løbenummer:	20.07.2012-1003742766
Prioritet:	4
Dokument type:	Vedtægter VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN LODSGÅRDEN§ I - Navn og hjemsted: Foreningens navn er Ejerforeningen Lodsgården. Foreningens hjemsted er Dragør kommune.
Også tinglyst på:	
Antal:	94
Påtaleberettiget:	
Navn:	Ejerforeningen Lodsgården
Cvr-nr.:	51812816

Tillæg til vedtægter er tinglyst under dato/løbenummer

Ejendom:	
Adresse:	Lodsgården 1A 2791 Dragør
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	St. Magleby By, St. Magleby
Matrikelnummer:	0009fp
Status:	Tinglyst
Tinglysningsdato:	27.06.2017 18:02:02
Dokumenttype:	Servitut med nye vedtægter for forening
Dato/løbenummer:	27.06.2017-1008794740

Pant til sikkerhed for ejerforeningen er tinglyst under dato/løbenummer

Dokument:	
Dato/løbenummer:	15.10.2012-1003950870
Prioritet:	5
Dokument type:	Anden hæftelse
Hovedstol:	52.000 DKK
Rentesats:	0 %
Også tinglyst på:	
Antal:	93
Kreditører:	
Navn:	E/F Lodsgården
Cvr-nr.:	51812816

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud Ulf Berggreen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-495853689303

IP: 212.10.5.34

2017-07-06 09:41:35Z

NEM ID 

Kim Eisenhardt

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-708530282205

IP: 109.56.212.248

2017-07-06 11:24:34Z

NEM ID 

Christian Hauberg Weber

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-864909004174

IP: 212.10.20.244

2017-07-06 19:33:25Z

NEM ID 

Birgitte Holten Hansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-263125707229

IP: 212.10.139.17

2017-07-07 06:30:57Z

NEM ID 

Janni Gøtterup

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-617768327324

IP: 212.10.138.93

2017-07-11 08:55:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GXQVN-AC5IG-FAIAB-GKF45-QHTD4-TVH0Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>