

Matr.nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter
Ejerl.nr. 1 til og med 33
5480 Udenbys Klædebo Kvarter
Ejerl.nr. 1 til og med 61
5482 Udenbys Klædebo Kvarter
Ejerl.nr. 1 til og med 50

Beliggende:
Åboulevard 7, 9, 11 og 13
Julius Thomsens Gade 16, 18, 20 og 22
Herman Triers Plads 2, 4 og 6
Kleinsgade 2

Anmelder:
Advokat H. Bo Andersen
Ryvangs Allé 44
2900 Hellerup
Tlf. 39 46 35 35

VEDTÆGTER
for
"EJERFORENINGEN GL. LADEGAARD"

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Gl. Ladegaard" med hjemsted i Københavns Kommune.

Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer og medlemmerne indbyrdes er nævnte ejendoms værneting.

§ 2.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles økonomiske og andre interesser og anliggender, der er knyttet til at være ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 5479, ejerl.nr. 1 til og med 33, 5480, ejerl.nr. 1 til og med 61, og 5481, ejerl.nr. 1 til og med 50, Udenbys Klædebo Kvarter, som disse ejerlejligheder er specificeret angivet i § 5, herunder vedrørende vedligeholdelse

m.v. af fællesrum, fællesarealer, fælles indretninger m.v., ligesom at forestå administrationen af ejendommene, alt i overensstemmelse med nærværende vedtægt.

Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

Særskilt bemærkes, at foreningen skal renholde og vedligeholde de færdselsarealer og lignende, der tilgrænser de til offentlig gade, fortov, værende arealer, i det omfang det offentlige ikke har overtaget disse opgaver, varigt eller midlertidigt.

§ 3.

Der skal til enhver tid være en funktionærlejlighed i foreningen. Den i ejendommen til funktionærbolig anvendte ejerlejlighed, Etape I, nr. 14 af matr.nr. 5481, Herman Triers Plads 2, stuen th., med et areal 116 m², er foreningen til enhver tid pligtig at overtage ved skøde, når foreningen tilbydes denne af "restejeendommens" skødehaver.

Når foreningen tilbydes denne lejlighed, skal købesummen fastsættes til samme m²-pris, som er foreningens bestyrelse bekendt fra handler med beboelsesejerlejligheder i ejendommen øvrigt. Fra overtagelsesdagen at regne har foreningen alle en ejers rettigheder og forpligtelser vedrørende funktionærlejligheden.

§ 4.

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene er til enhver tid pligtige at være medlemmer. Alene ejere af ejerlejligheder i ejendommene kan optages i foreningen som medlemmer. Hvis et medlem ejer flere ejerlejligheder noteres han for et medlemskab pr. ejerlejlighed. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger med retsvirkning for parterne fra den i skødet nævnte overtagelsesdag, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

En tidligere stemmeberettiget ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt og eventuelle restancer er betalt.

Sælgeren af en engang ved skøde erhvervet ejerlejlighed udtræder af foreningen uden krav på foreningen, på refusion af kontingenter eller på udbetaling af andele i foreningens formue, herunder eventuelle fonds eller andre krav, som den tidligere ejer måtte have over for foreningen.

§ 5.

Til enhver ejerlejlighed er fastsat et fordelingstal beregnet efter forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser, til brug hovedsagelig ved fordeling af fællesomkostninger, fordeling af stemmer på generalforsamling, samt som angivelse af ejerlejlighedsejerens anpart af de fælles bestanddele.

Kriterierne for fastlæggelse af fordelingstallene er ud fra faktiske arealer af den enkelte ejerlejlighed, som de er opmålt af landinspektøren:

- For beboelsesejerlejlighederne efter areal.

- For ejerlejligheder i beboelsesdelen, som anvendes til erhverv, efter areal.
- For ejerlejligheder, der anvendes til butikker, med hertil hørende kældre, er fastlagt efter areal for butik, reduceret til en halv, hvorefter areal for kælder er reduceret til en fjerdedel.
- For ejerlejligheder der anvendes til kælderlokaler for lager eller lignende alene, er fastlagt efter areal reduceret til en tiendedel.
- For ejerlejligheder der anvendes for garager er fastlagt efter areal og reduceret til 10 m².

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Der må ikke uden tilladelse fra "restejendommens" skødehaver foretages udstykning eller sammenlægning af ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke de ejerlejligheder, der tilhører "restejendommens" skødehaver og/eller den nuværende ejer (jfr. i øvrigt § 3).

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

Foreningen har til enhver tid pligt at tage skøde på de selvstændigt udstykkede kælderlejligheder, dersom "restejendommens" skødehaver tilbyder foreningen disse.

Foreningen overtager vederlagsfrit disse kælderlejligheder med rettigheder og forpligtelser, mod afholdelse af de med overtagelsens berigtigelse forbundne omkostninger, ligesom foreningen fra overtagelsestidspunktet alene fremover afholder alle udgifter på disse ejerlejligheder sammen med de øvrige fællesudgifter. De kælderlokaler, foreningen på denne måde overtager, må ikke senere udbydes til salg eller leje, uden samtykke af den, der står som overdrager i henhold til skødet til foreningen.

Disse kælderlokaler skal sammen med ejendommens øvrige fælleslokaler anvendes for fælles formål og aktiviteter. Foreningen kan til enhver tid lade udarbejde særlige regulativer og ordensregler for lokalernes benyttelse og orden.

Såfremt en gruppe af beboelsesejerlejlighedsindehavere særskilt ønsker at erhverve en kælderejerlejlighed af den nuværende ejer eller af foreningen, skal det være muligt. (se dog oprindelig skødehavers rettigheder).

Foreningen kan, når det er formålstjenligt, foranledige at ejerlejligheder i kældrene, hvorpå foreningen har skøde, nedlægges som selvstændige ejendomme og sammenlægges med de øvrige fællesarealer i ejendommene. Fordelingstallene på kælderejerlejlighederne skal herved slettes og alene tilskrives funktionærejlejligheden nr. 14 i Etape I, jvf. § 3.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue, medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principielt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for acantobetaling og efterbetaling af fællesomkostninger og varmeudgifter vedrørende ejerlejligheden, hvad enten disse er forfaldne før eller efter vedkommendes overtagelse af ejerlejligheden.

§ 6.

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, jf. dog § 32, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

§ 7.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, inden 4 uger efter afgørelsen overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, ekstraordinær eller ordinær efter bestyrelsens bestemmelse, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jvf. § 22. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til ejerforeningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, jvf. dog de særlige bestemmelser i vedtægterne § 3 og 5, eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages med mindst to tredjedeles flertal, såvel efter fordelingstal som efter antal medlemskaber, jvf. § 4, på en generalforsamling.

Vedtages forslaget med to tredjedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftlig indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endelig vedtaget. (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedele af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra "restejendommens" skødehaver.)

§ 8.

Hvert år i marts eller april måned afholdes ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- a) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- c) Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
- d) Valg af medlemmer af bestyrelsen.
- e) Valg af statsautoriseret revisor (jvf. dog § 16).
- f) Eventuelle forslag.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,

- når behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemskaber efter antal eller fordelingstal,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når administrator forlanger det.

§ 9.

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader ejendommenes vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal fremsendes samtidig med indkaldelsen.

§ 10.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til administrator senest 30 dage før generalforsamlingen. Medlemmerne vil 8 dage før fristen for indsendelse af forslag til administrator blive adviseret herom.

§ 11.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, foreningens statsautoriserede revisor og administrator samt 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 generalforsamlingen og stemme på denne.

§ 12.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3, højst 5 medlemmer - antallet af medlemmer fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger af sin midte formand for bestyrelsen.

Bestyrelsen supplerer sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen skal være medlemmer af foreningen.

Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af medlemmerne er på valg hvert år og formanden hvert andet år.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet, jvf. dog § 24.

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

§ 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen af sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, herunder administration af betaling af fællesudgifter.

Endvidere påhviler det bestyrelsen at sørge for tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt eventuelt andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel, jf. de til enhver tid gældende regler i lejeloven herom, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne, respektive disses lejere, skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 15.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er tilstede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 16.

Generalforsamlingen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift.

Den statsautoriserede revisor og ejendommens vicevært aflønnes af foreningen.

Administrator er befuldmægtiget til - med substitutionsret - at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, der forestår kasse og bogholderi.

§ 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 18.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse, jvf. dog § 22 stk. 7.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter bestyrelsens bestemmelser.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommene eller "restejendommens" skødehaver, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav.

Størrelsen af ejerpantebrevet udgør kr. 34.000 med pant umiddelbart efter indestående prioriteter forud for eventuelt nyt ejerskiftelån.

I det omfang der tidligere er udstedt ejerpantebrev, men af mindre størrelse, skal dette ved første overdragelse, der finder sted efter nærværende vedtægtsændring, forhøjes således, at det andrager kr. 34.000. Er det på grund af efterstående prioriteter ikke muligt at forhøje pantebrevet, skal der i stedet udstedes supplerende pantebrev med pant som angivet ovenfor.

Såfremt der i medfør af en tidligere gældende bestemmelse om sikkerhedsstillelse er tinglyst pantebrev med en større hovedstol end kr. 34.000, er de pågældende medlemmer berettiget til at få disse nedlyst, mod at pantebrevet får førsteprioritet i ejerlejligheden.

Udgifter til udfærdigelse og tinglysning af ejerpantebrevene og ændringer afholdes af det enkelte medlem.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejeren af "restejendommen" har ingen pligt til at betale indskud til eventuelle grundfond eller aconto bidrag af nogen art. Ejeren er alene forpligtet til at indbetale sin andel for de ham tilhørende ikke solgte ejerlejligheder af de ifølge fordelingstillene fordelte fællesudgifter, på lige fod med de øvrige ejerlejlighedsejere.

§ 19.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelse af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol i forbindelse med beretninger om revisionen af regnskaberne.

Ved beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

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

§ 20.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 21.

Fælles ejendomsret undergivet er ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælderrum (for såvidt de ikke er opdelt i ejerlejligheder) og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusivt rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el, gas, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder, samt berettigede servitutter og rettigheder i naboforhold.

Pulterrum og kælderrum, der står til den enkelte ejerlejligheds disposition, herunder de kælderrum og det ene pulterrum, hvorover der disponeres, som følge af udlejning af ejerlejligheder, vil fortsat henhøre under den enkelte ejerlejlighed. Rummene vil ikke kunne adskilles fra den fælles helhed, ligesom den dispositionsret en ejerlejlighedsindehaver hidtil har haft, ikke kan fratages lejligheden uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

§ 22.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænser, jvf. § 21.

Specielt kan nævnes, at den fælles pligt til vedligeholdelse m.v. omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure imod fællesrum, bortset fra den del af muren, der er indvendig væg i den mod fællesrum grænsende ejerlejlighed.

Herforuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt tage, fælles kælder- og pulterrum, trapper, etageadskillelser, udvendig maling af vinduer og entredøre, varmerør, elevatorer og hertil knyttede anlæg, den gennemgående del af faldstammer, vandledninger og aftrækskanaler, samt gas- og elledninger indtil tilslutning til ejerlejlighedens måler.

Dog skal den enkelte ejer inden for lejligheden selv male og tapetsere fælles installationer.

Såfremt en lejlighed istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som fællesudgift, jvf. § 24, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten.

Bestyrelsen er – inden for rammerne af ovenstående - pligtig at vedtage afholdelse af udgifter til ejendommenes - efter deres karakter og forholdene i øvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også selv om 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 mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelig, dog således at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs 4. afsnit for en generalforsamling eller for domstolene.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 20 %, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

Ethvert medlem er pligtig at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, modernisering m.m.

§ 23.

Ejendommens varme og eventuelle varmtvandsforsyning afmåles og afregnes i henhold til individuelle opsatte målere i lejlighederne.

§ 24.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilende ydelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægter vedrørende fællesskabet, herunder tilbagebetaling af lån, optaget med eller uden pant i ejendommene matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, som disse er opdelt i ejerlejligheder med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til ejendomsfunktionærer, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsafregning og evt. diæter til bestyrelsen.

§ 25.

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende det, der jfr. § 21 er undergivet fælles ejendomsret og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er med-

lemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 7 stk. 5. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 26.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, vinduesruder, elektriske og sanitære installationer samt vedligeholdelse herunder eventuel fornyelse af radiatorer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der ikke i henhold til § 22 er fælles vedligeholdelse undergivet.

For såvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne malet, tætnet og kittet indvendigt, for såvidt dette er påkrævet.

Det bemærkes, at vinduernes indvendige vinduesrammer samt overkarm, underkarm, sidekarm og midtersprosser til stadighed skal holdes i den for ejendommene gældende karakteristiske ensartede lyse farve.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke.

Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere - forbudt at opsætte Tv-antenner på ejendommens lofter, tage eller facader.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantede ejerpantebrev.

§ 27.

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Han er herudover berettiget til at foretage

sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlig dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder og denne plan godkendes på en generalforsamling, idet generalforsamlingen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, med mindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf.

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 såsom vaskemaskiner, opvaskemaskiner m.v., 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 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 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, jvf. § 34.

§ 28.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden. Er intet vedtaget, gælder husordenen i de autoriserede lejekontrakter. Uden administrators skriftlige tilladelse må husdyr - hund, kat m.m. - ikke holdes.

§ 29.

Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, bortset fra de ejerlejligheder som pr. 1/1 - 1977 har ret dertil og da kun i samme omfang. Først udstedte skøde på en ejerlejlighed, hvorfra der hidtil er drevet erhverv, fastsætter om, og i så fald i hvilket omfang, der må drives erhvervs-virksomhed fra ejerlejligheden.

§ 30.

Udgifter vedrørende dagrenovation afholdes som fællesudgift. Alt andet affald (kasserede effekter såsom møbler og lignende) fjernes ved det pågældende medlems egen foranstaltning og for dennes regning.

§ 31.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal uden for de særlige indrettede parkeringspladser, jvf. dog § 21.

§ 32.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed, erhvervet ved skøde, skal kontrakten godkendes af bestyrelsen, der kan nedlægge forbud imod udlejning overhovedet.

Såfremt bestyrelsen nægter en sådan udlejning, kan ejeren forlange, at foreningen godtgør den fulde leje, som lejligheden kunne have indbragt i perioden fra dato for bestyrelsens beslutning, til en eventuelt generalforsamling eller anden afgørelse i medfør af nærværende vedtægt går bestyrelsen imod.

Den nuværende ejer af ejendommene og til enhver tid skødehaver på "restejendommen" har fortsat ret til at udleje sine ejerlejligheder uden samtykke af foreningen.

§ 33.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. 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 medejere, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1'ste i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges 5 års uopsigelighed.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge ejerlejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til ejerlejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

§ 34.

Alle tvister imellem medlemmer og/eller ejerforeningen afgøres ved dansk rets almindelige domstole i henhold til værnetingsreglen i § 1.

§ 35.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter.

Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning, lån i almindelig og særlig realkredit med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente samt bank og/eller sparekasselån.

Påtaleberettiget er "Ejerforeningen Gl. Ladegaard" ved dennes bestyrelse og de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende hæftelser, servitutter m.v., henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Således ændret senest på den ekstraordinære generalforsamling den 20. maj 2003.

København, den 2003

Tiltrædes:

Som bestyrelse:

.....
Ole Bay-Schmith, formand

.....
Carsten Andreasen

.....
Susan Kara

.....
Henrik Vagner

.....
Hans-Otto Loldrup