

I anledningen af, at ejendommene matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Rentemestervej 18 og skaffervej 1 – 11 af grundareal 2.716 m², heraf vej 1.050 m², matr.nr. 1135 Utterslev, beliggende Bisiddervej 2/ Frederiksborgvej 52 af grundareal 591 m², heraf 149 m². pålagt gadeservitut samt matr.nr. 1136 Utterslev, beliggende Skaffervej 13 – 15 og Bisiddervej 4 – 10 af grundareal 2.428 m², heraf vej 849,5 m² med de på disse ejendomme påståede i 1935 opførte femetagers bygninger med kælder er opdelt i ejerlejligheder, er der fastsat nedenstående vedtægter for den i forbindelse hermed stiftede ejerforening:

VEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Laugsgården, København N.V.

Jfr. § 7 i lov nr. 199 af 8/8 1966

§ 1.

Foreningens navn er ” Ejerforeningen Laugsgården, København N.V.

§ 2.

Foreningens hjemsted er administrators forretningssted, for tiden Onsgårdsvej 35, 2800 Hellerup.

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

§ 3.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser som ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Rentemestervej 18 og Skaffervej 1 – 11 matr.nr. 1135 Utterslev, beliggende Bisiddervej 2/ Frederiksborgvej 52 og matr.nr. 1136 Utterslev, beliggende Skaffervej 13 – 15 og Bisiddervej 4 – 10, herunder – i overensstemmelse med nærværende vedtægter – at forestå administrationen af nævnte ejendomme. Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

§ 4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Rentemestervej 18 og Skaffervej 1 – 11, matr.nr. 1135 Utterslev, beliggende Bisiddervej 2/ Frederiksborgvej 52 og matr.nr. 1136 Utterslev, beliggende Skaffervej 13 – 15 og Bisiddervej 4 – 10, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i disse ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen.

Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

§ 5.

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af den respektive ejendoms rette tilliggende og tilhørende som nedenfor i § 21 beskrevet.

Ejerlejlighedernes fordelingstal er følgende:

Lejlighedensnr	Af matr.nr. 1126	Beliggenhed:		Fordelingstal
1	Utterslev	Rentemestervej	18, stuen tv.	41
2			18, stuen th.	53
3			18, 1. sal tv.	55
4			18, 1. sal th.	51
5			18, 2. sal tv.	55
6			18, 2. sal th.	51
7			18, 3. sal tv.	55
8			18, 3. sal th.	51
9			18, 4. sal tv	55
10			18, 4. sal th	51
11	Skaffervej	1, 1. sal tv	64	
12		1, 1. sal th	54	
13		1, 2. sal tv	64	
14		1, 2. sal th	54	
15		1, 3. sal tv	64	
16		1, 3. sal th	54	
17		1, 4. sal tv	64	
18		1, 4. sal th	54	
19			3, børnehave i st.	(330)118
20		3, 1. sal tv	46	
21		3, 1. sal th	67	
22		3, 2. sal tv	46	
23		3, 2. sal th	67	
24		3, 3. sal tv	46	
25		3, 3. sal th	67	
26		3, 4. sal tv	46	

27			3, 4. sal th	67
28			5, 1. sal tv	49
29			5, 1. sal th	50
30			5, 2. sal tv	49
31			5, 2. sal th	50
32			5, 3. Sal tv	49
33			5, 3. Sal th	50
34			5, 4. Sal tv	49
35			5, 4. Sal th	50
36			7, stuen tv	50
37			7, stuen th	50
38			7, 1. sal tv	50
39			7, 1. sal th	50
40			7, 2. sal tv	50
41			7, 2. sal th	50
42			7, 3. sal tv	50
43			7, 3. sal th	50
44			7, 4. sal tv	50
45			7, 4. sal th	50
46			9, stuen tv	50
47			9, stuen th	50
48			9, 1. sal tv	50
49			9, 1. sal th	50
50			9, 2. sal tv	50
51			9, 2. sal th	50
52			9, 3. sal tv	50
53			9, 3. Sal th	50

54			9, 4. sal tv	50
55			9, 4. sal th	50
56			11, stuen tv	49
57			11, stuen th	51
58			11, 1. sal tv	49
59			11, 1. sal th	51
60			11, 2. sal tv	49
61			11, 2. Sal th	51
62			11, 3. Sal tv	49
63			11, 3. Sal th	51
64			11, 4. Sal tv	49
65			11, 4. Sal th	51
66			1, Kælderlokale	15
67			3, Kælderlokale	15
68			9, Kælderlokale	7
69			7, Garage	9
70			7, Garage	9
71			7, Garage	<u>9</u>
				<u>3.732</u>
72			3, stuen	113
73 (1985)			5, stuen	99
	Af matr.nr. 1135			
1	Utterslev	Bisiddervej	2, Butik i stuen	32
2		Frederiksborgvej	52, Butik i st. og kld	54
3			52, Butik i st. og kld	55
4		Bisiddervej	2, 1. sal tv	58
5			2, 1. Sal mf	74

6			2, 1. sal th	65
7			2, 2. sal tv	58
8			2, 2. Sal mf	74
9			2, 2. sal th	65
10			2, 3. sal tv	58
11			2, 3. sal mf	74
12			2, 3. sal th	65
13			2, 4. sal tv	58
14			2, 4. sal mf	74
15			2, 4. Sal th	65
16			2, Garage	8
17			2, Garage	8
18			2, Garage	<u>8</u>
				<u>953</u>
1	Af matr.nr. 1136	Skaffervej	13, stuen tv	50
2	Utterslev		13, stuen th	49
3			13, 1. sal tv	50
4			13, 1. sal th	49
5			13, 2. sal tv	50
6			13, 2. sal th	49
7			13, 3. sal tv	50
8			13, 3. sal th	49
9			13, 4. sal tv	50
10			13, 4. sal th	49
11			15, stuen tv	50
12			15, stuen th	50

13			15, 1. sal tv	50
14			15, 1. sal th	37
15			15, 2. sal tv	50
16			15, 2. sal th	50
17			15, 3. sal tv	50
18			15, 3. sal th	50
19			15, 4. sal tv	50
20			15, 4. sal th	50
21		Bisiddervej	10, butik og beboelse i stuen, samt Kld-lokale	72
22			10, stuen th	36
23			10, 1. Sal tv	66
24			10, 1. Sal mf.	57
25			10, 1. Sal th	72
26			10, 2. Sal tv	66
27			10, 2. Sal mf.	57
28			10, 2. Sal th	59
29			10, 3. Sal tv	66
30			10, 3. Sal mf.	57
31			10, 3. Sal th	xx
32			10, 4. Sal tv	66
33			10, 4. Sal mf	57
34			10, 4. sal th	59
35			8, stuen tv	54
36			8, stuen th	51
37			8, 1. sal tv	51

38			8, 1. sal th	51
39			8, 2. sal tv	51
40			8, 2. sal th	51
41			8, 3. Sal tv	51
42			8, 3. Sal th	51
43			8, 4. Sal tv	51
44			8, 4. Sal th	51
45			6, stuen tv	51
46			6, stuen th	51
47			6, 1. Sal tv	51
48			6, 1. Sal th	51
49			6, 2. Sal tv	51
50			6, 2. Sal th	51
51			6, 3. Sal tv	51
52			6, 3. Sal th	51
53			6, 4. Sal tv	51
54			6, 4. Sal th	51
55			4, stuen tv	50
56			4, Butik I stuen og Kælderlokale	31
57			4, 1. sal tv	50
58			4, 1. sal th	52
59			4, 2. sal tv	50
60			4, 2. sal th	52
61			4, 3. sal tv	50
62			4, 3. Sal th	52
63			4, 4. Sal tv	50

64			4, 4. Sal th	52
65		Skaffervej	13, Kælderlokale	7
66			13, Kælderlokale	14
67		Bisiddervej	8, Kælderlokale	24
68			4, Kælderlokale	13
69			10, Garage	9
70			10, Garage	9
71			10, Garage	9
72			10, Garage	9
				<u>3.437</u>

Med henvisning til at de forannævnte 3 ejendomme er samlet i en ejerforening jfr. § 4 bestemmes herved, at medlemmernes fordelingstal i relation til forpligtelser og rettigheder bortset fra ejerforholdet jfr. § 21 stk. 1, fastsættes som en andel af summen af de samlede fordelingstal for de 3 enkelte ejendomme, nemlig:

Matr.nr 1126 Utterslev 3.732

Matr.nr. 1135 Utterslev 953

Matr.nr. 1136 Utterslev 3.437

8.122

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

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

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

I alle af foreningens anliggender stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

§ 6.

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udelejnings-, salgs-, og belånings-, samt testamentsret over sin ejerlejlighed, 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 bestyrelsens trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jfr. § 22. begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse.

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

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages énstyemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer. 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 tredjedele flertalsåvel efter fordelingstal som medlemstal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret.

Vedtages forslaget med to tredjedele flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemmerne 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 tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

§ 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, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Dagsordenen 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 formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
- e. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- f. Valg af suppleanter.
- g. Valg af statsautoriseret revisor.
- h. Eventuelle forslag.
- i. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når:

- Bestyrelsen finder anledning dertil.
- Det til en behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal.
- En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- Et medlem i medfør af disse vedtægters § 7 stk. 2, kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen **eller**
- Administrator forlanger det.

§ 9.

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 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 medlemmernes eftersyn.

§ 10.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedr. fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. februar.

§ 11.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens statsautoriserede 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 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 3 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Formanden, de øvrige medlemmer af bestyrelsen og bestyrelsessuppleanterne behøver ikke at være medlem af foreningen. Så vidt muligt bør et af bestyrelsens medlemmer være en ejerlejlighedsejer, der selv bebor sin lejlighed.

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

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet suppleanten, der har størst anciennitet, først indtræder og i øvrigt efter lodtrækning. Findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

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

§ 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for en 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 fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene iøvrigt 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 at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne resp. 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 til stede.

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.

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig administratør til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift. A/S det alm. Danske Ejendoms Selskab er dog uafsættelig administrator indtil 1. januar 1980 for et honorar, der særskilt fastlægges ved foreningens stiftelse.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Han kan således modtage medlemmernes ydelser til foreningen og efter bestyrelsens instruktioner afholde udgifter.

§ 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af 1 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 ekstra ordinær ydelse jfr. dog § 22, stk. 5.

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

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og iøvrigt 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 ejendommen eller den, til hvem denne ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder i ejendommen, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav. Størrelsen af ejerpantebrevet udgør 2% af salgssummen ved første salg, dog mindst svarende til 2% af den pågældende ejerlejligheds ejendomsværdi.

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler.

§ 19.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Revisionen skal tillige omfatte administrators regnskab.

Så længe A/S Det alm. Danske Ejendoms Selskab er administrator, revideres foreningens regnskab af dette selskabs statsaut. revisor.

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

§ 20.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det varetagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 21.

Ejerlejlighedsejerne i hver af de 3 i & 5 omhandlede ejendomme har efter de i § 5 stk. 2 omhandlede fordelingstal fælles ejendomsret til den pågældende ejendoms grund, fundament, ydermure, tage, kælder- og pulterum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusivt rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, vaskerianlæg, 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 udenfor de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

Under henvisning til bestemmelserne foran i § 5 stk. 3, hvorefter de 3 ejendomme er sluttet sammen i én ejerforening og således også administrativt skal betragtes som en enhed, bestemmes herved, at den enkelte ejerlejlighedsejer skal have brugsret også til det, som ifølge bestemmelsen foran i stk. 1 er fælles ejendomsret undergivet for ejerlejlighederne i de 2 ejendomme, således at enhver ejerlejlighedsejer i ejendommene matr.nr. 1126, 1135 samt 1136 Utterslev, uanset om han har ejendomsret hertil, skal være berettiget til at færdes på resp. benytte alt, hvad der jfr. stk. 1 er fælles ejendomsret undergivet i alle de 3 ejendomme.

Pulterum og kælderrum, der ved nærværende forenings stiftelse står til den enkelte lejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og derefter ikke kunne adskilles eller fratages denne uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

§ 22.

Det påhviler foreningen at vedligeholde alt, hvad der ifølge § 21 er undergivet fælles ejendomsret, samt endvidere entrédøre udvendigt og vinduer bortset fra indvendig maling.

Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lign., for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som en fælles udgift, jfr. § 24, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten endeligt.

Bestyrelsen er – indenfor rammerne af ovenstående – pligtig at vedtage afholdelsen af udgifter 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 mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger m.h.t. vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelige, dog at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs stk. 3 for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.

Ved vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt overhovedet 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.

§ 23.

Varme- og varmvandsanlægget drives for fælles regning. Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler.

§ 24.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilede 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 ejendomsskatter og afgifter – også enhver fremtidig udgift – i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedr. alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren – og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, revision, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen. Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds bl.a til afskrivning af varme anlægget.

§ 25.

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedr. 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 medlemmerne 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. 4. 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, elektriske og sanitære installationer.

Hvis en lejligheds vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istansættelse foretaget indenfor en fasts 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 håndpantatte ejerpantebrev.

§ 27.

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin lejlighed 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 lejligheder, medmindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf. Endvidere skal den pågældende ejer betale en af generalforsamlingen fastsættede statning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres heraf, resp. til foreningen, for så vidt angår noget, der er fælles ejendomsret underkastet.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedersejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fælles arealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedersejere forbudt at opsætte T.V.- antenner på ejendommens tag eller facader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er udgifterne hertil og til vedligeholdelsen heraf fællesudgifter.

§ 28.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen (ejerlejlighederne), medmindre bestyrelsen skriftligt forud har givet tilladelse hertil. Bestyrelsen kan ikke nægte ophold af én mindre hund i hver ejerlejlighed, medmindre hunden er til gene for ejendommen (ejerlejlighederne) eller dens (disses) beboere. I så fald kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel beslutte, at den pågældende beboer ikke længere skal have ret til at holde hund, resp. den pågældende hund. Bestyrelsens skøn herover kan ikke indbringes for en generalforsamling.

§ 29.

Almindeligt køkkenaffald fjernes ved foreningens foranstaltning, hvorimod alt andet affald ved det pågældende medlems egen foranstaltning skal fjernes og for dennes egen regning.

§ 30.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal udenfor de særligt indrettede parkeringspladser.

§ 31.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen.

§ 32.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvilede økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til en 1ste 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 hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller 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 mindst 5 års uopsigelse. Vedkommende ejer

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

§ 33.

Det medlem, som det i medfør af bestemmelsen i § 32 er på lagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravet berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rakurs til domstolene afgør tvisten.

Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat. Ejeren og bestyrelsen udpeger hvert 1 medlem, mens det tredje udpeges af formanden for boligretten ved ejendommens værneting.

Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten træffer tillige beslutning om fordelingen af omkostningerne, incl. Honoraret til voldgiftsrettens medlemmer, ved sagens førelse.

§ 34.

Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, botset fra de ejerlejligheder som pr. 1/10-1970 har ret dertil og da kun i samme omfang.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 1126 Utterslev, Rentemestervej 18 og Skaffervej 1 – 11, matr.nr. 1135 Utterslev, Bisiddervej 2 / Frederiksborgvej 52 og matr.nr. 1136 Utterslev, Skaffervej 13 – 15 og Bisiddervej 4 – 10.

Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er ”Ejerforeningen Laugsgården, København N.V.” ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under matr.nr. 1126, 1135 og 1136 Utterslev

Hellerup, den 14/4 1971

Investeringselskabet af 16/11 1955 A/S

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: Willy W. Voss

Navn: Hanne Elvstrøm Monnad

Stilling: Fuldmægtig, cand. Jur.

Stilling: Sekretær

Bopæl: Høje Gladsaxe 36, 2860 Søborg

Bopæl: Tårnvej 57, st. 2610 Rødovre

Willy W. Voss

Hanne Elvstrøm Monnad

Nærværende vedtægter ændres herved, således at § 8, § 10 og § 20 fremtidig skal have følgende ordlyd:

§ 8, 1. afsnit, 1. linie.

Hvert år afholdes ordinær generalforsamling i september eller oktober måned.

§ 10, 2. punktum in fine.

..... senest den. 15. august

§ 20, 1. afsnit.

Foreningens regnskabsår er 1/7 – 30/6.

Allonge til vedtægterne for ” Ejerforeningen Laugsgården, København N.V ”, tinglyst den 22. juni 1973.

Ad § 4:

Som § 4, stk. 3 indføres følgende:

” Den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden, resp. medlem af ejerforeningen, hæfter overfor ejerforeningen for enhver forpligtelse, der påhviler ejerlejligheden, herunder forfaldne a/ conto fællesudgifter og a/ conto varmebidrag, uanset om forpligtelserne i så henseende er opstået forud for den nye ejers medlemskab af ejerforeningen. ”

Lyngby, d. 25. oktober 1983

Som ejerforeningen ” Laugsgården”s, administrator henhold til fuldmagt af 25. oktober 1983:

A/S DET ALM. DANSKE EJENDOMSSKAB

Henrik Duhn

Allonge til vedtægterne for ” Ejerforeningen Laugsgården , København N.V., tinglyst den 22. juni 1973 o.s.

Ad vedtægternes § 5, stk. 2:

Sætningen ” ejerlejlighed nr. 19 af matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Skaffervej 3, børnehave i stuen, med fordelingstal 330 ” udgår og erstattes med følgende:

”Ejerlejlighed nr. 19 af matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Skaffervej 1, stuen med fordelingstal 118.”

Til vedtægternes § 5 stk. 2, tilføjes følgende efter ” ejerlejlighed nr. 71 af matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Skaffervej 7, garage, med fordelingstal 9”.

”Ejerlejlighed nr. 72 af matr.nr. 1126, beliggende Skaffervej 3, stuen, med fordelingstal 113.”

”Ejerlejlighed nr. 73 af matr.nr 1126 Utterslev, beliggende 5, stuen, med fordelingstal 99”, hvilket herved begæres tinglyst.

København N.V., den 11/7 1985

Bestyrelsen i ”Ejerforeningen Laugsgården”:

Søren Kock- Hansen

Mogens Kjøller

Henrik Duhn

5360Som ejer af ejerlejlighed nr. 19 og fremover ejerlejlighederne nr. 19, 72 og 73:

DET ALM. DANSKE EJENDOMSSELSKAB A/S

Henrik Duhn

Allonge til vedtægterne for ejerforeningen ” Laugsgården, København N.V., tinglyst den 22. juni 1973 og senere.

Ad vedtægternes nuværende § 28 udgår og erstattes af følgende:

§ 28.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til en enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen (ejerlejlighederne), medmindre bestyrelsen skriftligt forud har givet tilladelse hertil. Bestyrelsen kan ikke nægte ophold af **én af de nedennævnte hunde af størrelsen max. 40 cm. I skulderhøjden** i enhver ejerlejlighed, medmindre hunden er til gene for ejendommen (ejerlejlighederne) eller dens (disses) beboere. I så fald kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel beslutte, at den pågældende beboer ikke længere skal have ret til at holde hund, resp. den pågældende hund. Bestyrelsens skøn herover kan ikke indbringes for en generalforsamling.

Kategori spidshunde:

Islandsk fårehund
Norbottenspids
Norsk Lundehund
Shiba Inu
Welsh corgi Pembroke
Vastgotaspids

Kategori Jagthunde:

Amerikansk Cocker spaniel
Cocker spaniel
Sussex spaniel

Kategori Selskabshunde:

Dværgpuddel
Fransk Bulldog
Tibetansk terrier
Toypuddel

Kategori Jagthunde (drivende) :

Basset artisien- normand
Basset fauve de Bretagne
Basset hound
Beagle
Gravhund, korthåret
Gravhund, langhåret
Gravhund, ruhåret
Gravhund, korthåret dværg
Gravhund, langhåret dværg
Gravhund, ruhåret dværg
Gravhund, korthåret miniature
Gravhund, langhåret miniature
Petit basset griffon vendeen
Strellufstøver

Kategori små selskabshunde:

Affenpinscher
Bichon frisé
Bichon havanais

Kategori Terriere:

Australsk terrier
Bedlington
Border terrier
Caim terrier
Cesky terrier
Dandie dinmont terrier
Glatthåret fox terrier
Glen og imaal terrier
Lakeland terrier
Manchester terrier
Norfolk terrier
Norwich terrier
Ruhåret fox terrier
Sealyham terrier
Skotsk terrier
Skye terrier
Staffordshire bull terrier
Tysk jagtterrier
Welsh terrier
West highland white terrier

Bolognese
Boston terrier
Cavalier king charles spaniel
Chihuahua
Dværgpinscher
Dværgschnauzer
Engelsk toy terrier
Giffon belge/ bruxellois
Japanese
Kinesisk hårløs
King charles spaniel
Kleinspitz
Lhasa apso
Løwchen
Malteser
Mops
Papillon
Pekingeser
Petit brabancon
Phalene
Pomeranian
Schipperke
Shih tzu
Silky terrier
Tibetansk terrier
Yorkshire terrier

Eller hunde af tilsvarende størrelser dog max. 40 cm. I skulderhøjde.

Det understreges, at eksisterende godkendte hunde med hundetilladelse fra før den 10. juni 1991 naturligvis ikke berøres af forslaget.

Lyngby, den 17/12- 1992

Som ejerforeningens administrator
i.h.t. generalforsamlingsbeslutning:
A/S DET ALM. DANSKE EJENDOMS SELSKAB

H. Vang Jensen

ALLONGE

Til

Vedtægterne for ejerforeningen matr.nr. 1126 Utterslev, beliggende Rentemestervej 18 og Skaffervej 1-22, matr.nr 1135, beliggende Bisiddervej 2 / Frederiksborgvej 52 og matr.nr. 1136 Utterslev, beliggende Skaffervej 13-15 og Bisiddervej 4-10, 2400 København N.V.

Tinglyst den 7. maj 1973 og senere.

Ad vedtægternes § 18 stk. 3, sidste punktum, udgår.

Ad vedtægternes § 18 stk. 4, udgår.

Som § 18, nyt stk. 4, indføres følgende:

Ved videresalg forhøjes eksisterende ejerpantebreve til kr. 31.000,00, dog alene til kr. 3.000,00 for kælder og garager. Såfremt der ikke sker omprioritering, skal der oprettes et nyt ejerpantebrev, således at den samlede sikkerhed til ejerforeningen er på kr. 31.000,00, dog alene til kr. 3.000,00 for kælder og garager.

Ved førstegangssalg oprettes et ejerpantebrev på kr. 31.000,00, dog alene på kr. 3.000,00 for kælder og garager.

Bestemmelsen respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser.

For så vidt angår servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Lyngby, den 08 /12 1997

Som ejerforeningens administrator DATEA:

H. Vang Jensen

Boris Nørgaard Kjeldsen

København, den 4/ 12 1997

Bestyrelsen for ejerforeningen:

Torbjørn R. Hansen

Inge Dahl

Johnny Nielsen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, daterings rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår Rene Kamvig Og Johnny Nielsen:

Navn: Kim Jensen

Navn: Helle Jensen

Bopæl: Skovduestien 3, 1.tv,

Bopæl: Skaffervej 13, 2.th

2400 Kbh. N.V.

2400 Kbh. N.V.

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, daterings rigtighed og underskriverens myndighed for så vidt angår administrator:

Navn: Majken Streton

Navn: Helle

Stilling: Advokatsekretær

Stilling: Sekretær

Bopæl: Frederiksberg Alle 21 A, 4.th
1820 Frederiksberg C.

Bopæl: Skovbovej 177, 4632 Bjæverskov

Majken Streton

Helle

TILLÆG TIL VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN LAUGSGÅRDEN

Tinglyst første gang den 7. maj 1973 og senere

Ejerforeningens vedtægter ændres således, at vedtægternes § 26 har følgende indhold:

§ 26

(Vedligeholdelsespligt vedr. den enkelte ejerlejligheds indvendige vedligeholdelse.)

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne.

Vedligeholdelsen omfatter maling, hvidtning, tapetsering og al anden form for vedligeholdelse, herunder fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.

Vedligeholdelsesforpligtelsen afgrænses i forhold til fælles bygningsbestanddele, hvor den pågældende bygningsbestanddel, installation eller rørledning alene tjener til den enkelte ejerlejligheds brug.

For så vidt angår gulvbelægning er afgrænsningen mellem den enkelte ejerlejligheds vedligeholdelsesforpligtelse og ejerforeningens således, at ejerlejlighedens vedligeholdelsesforpligtelse dækker gulvets overfladebelægning, uanset af hvilket art dette er, herunder terrazzo, fliser og anden støbt belægning.

I det omfang ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelser vedrørende etageadskillelse medfører nødvendig retablering af overfladebelægning på gulv, afholdes udgiften til sidstnævnte også af ejerforeningen, medmindre overfladebelægning efter konkret bedømmelse væsentligt forbedres.

Såfremt en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt forsømmes på en sådan måde, at dette er til gene eller skade for fællesejendommen eller øvrige ejerlejligheder, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor fastsat tid.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantede ejerpantebrev.

Vedtægterne er i øvrigt uændrede.

Nærværende tillæg til vedtægter er vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 6. oktober 2003 samt den ekstraordinære generalforsamling den 11. november 2003, idet tillægget ved ejerforeningens bestyrelses nedenstående underskrift samtidig begæres tinglyst.

København, den 14/5 2004

E/F Laugsgården

I bestyrelsen:

Dorthe Spanggaard

Kristian Grønne