

AL 454



Afgift kr. 1.400

Cubus Advokaterne
Advokatanpartsselskab
Dronningens Tværgade 30, 3 sal
Postboks 2182
1017 København K

Telefon: +45 33 23 10 10

Telefax: +45 33 23 50 10

Mandag - torsdag 9 - 16

Fredag 9 - 15

Ejendomsadministration:

Telefon: +45 70 26 99 10

Mandag - fredag 10 - 12 og 14 - 15

www.lawfirm.dk

Matr.nr.: 5 aq Vangede, Jægersborg

Ejerlejlighed nr. 1-34

Matr.nr.: 5 ax og ar Vangede, Jægersborg

Ejerlejlighed nr. 1-33

Matr.nr.: 5 æ og 5 bl Vangede, Jægersborg

Ejerlejlighed nr. 1-26

Beliggende:

Jægersborgvej 102-128

2820 Gentofte

SKJALM VON BÜLOW (H)

THJELLE EHRENSKJÖLD (H)

JESPER BØGGILD ERIKSEN

SVEND FALK RØNNE (H)

BENT FALK RØNNE (H)

MARGRÉT JOHANNSDÓTTIR

STEFFEN LAUGE PEDERSEN

CLAUS ØRSKOV (H)

Anmelder:

Advokat Margrét Johannsdóttir

Cubus Advokaterne ApS

Dronningens Tværgade 30, 3

1302 København K

Tlf. 33 23 10 10

ORIGINAL 378176 01 0000.0098 28.04.2006 TA
1.400,00 K

Vedtægter

for

Ejerlejlighedsforeningen Jægerhaven

§ 1. Navn:

Foreningens navn er Ejerforeningen Jægerhaven, beliggende Jægersborgvej 102-128, 2820 Gentofte.

§ 2. Hjemsted og værneting:

Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.

Foreningens værneting er Gentofte byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3. Formål:

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 5 aq, 5 ar, 5 ax, 5æ Vangede, Jægersborg, beliggende Jægersborgvej 102-128, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægt at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 4. Medlemskab:

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i ejendommen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen. Køber af en ejerlejlighed hæfter (personligt) for den tidligere ejers gæld til ejerforeningen.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne i øvrigt solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til den enkelte lejligheds tinglyste fordelingstal.

§ 5. Generalforsamling:

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

De af bestyrelsen truffne afgørelser, ekskl. de i § 12, andet og sidste afsnit, og § 19 nævnte dispositioner, kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede i foreningen – såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, indkaldes til ny generalforsamling senest to uger efter, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

§ 6. Ordinær generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af december måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag, jfr. § 7.
6. Vedtagelse af budget for det kommende år.
7. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.
8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleant(er)
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Årsregnskab for det forløbne år og forslag til budget for førstkommande regnskabsår, samt eventuelt forslag om ændring af det på forrige generalforsamling vedtagne budget for det igangværende regnskabsår, udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 7. Forslag:

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest 6 uger før den ordinære generalforsamling.
Der kan ikke stilles ændringsforslag på generalforsamlingen.

§ 8. Ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 5, 6. afsnit, og § 11, 3. afsnit, nævnte situationer - når

- bestyrelsen finder anledning dertil
- mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer - efter antal eller efter fordelingstal - begærer et emne behandlet
- en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagorden og med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

Der kan ikke stilles ændringsforslag på generalforsamlingen.

§ 9. Stemmeret og fuldmagt:

Ethvert medlem har stemmeret.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever samt af en myndig person eller et medlem af ejerforeningens bestyrelse, til hvem medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at det pågældende medlem deltager i generalforsamlingen.

§ 10. Dirigent og referat.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Der udarbejdes referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og fremsendes til samtlige medlemmer senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11. Bestyrelsen:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller / samlever. Der kan kun vælges én repræsentant pr. ejerlejlighed.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår hvert andet år.
Suppleanter afgår hvert år.

Genvalg kan finde sted.

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

Bestyrelsen vælger på det første bestyrelsesmøde efter den ordinære generalforsamling en næstformand af sin midte.

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

§ 12. Bestyrelsens opgaver:

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggende.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af alle de fællesskabet påhvilende udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og evt. bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede.

Forbedringer, der ikke er krævet i love, bekendtgørelser m.v., kan ikke udføres i forbindelse med vedligeholdelse og fornyelse uden generalforsamlingsbeslutning.

Bestyrelsen drager omsorg for, at der udarbejdes budget, jfr. § 6, og at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de fra ejerne indbetalte bidrag til fælles udgifter. Bidragene forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jfr. § 3, og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

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

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

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller - i hans forfald - næstformandens stemme udslaget.

De enkelte bestyrelsesmøder føres til referat. Referatet udfærdiges af den på det pågældende møde valgte referent og fremsendes til samtlige bestyrelsesmedlemmer og administrator. Mødedeltagernes eventuelle bemærkninger til referatet skal meddeles senest ved førstkommande bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 13. Administration:

Administrator vælges af generalforsamlingen.

Opsigelse af administrationen kan ske gensidigt med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører en forsvarlig bogføring under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

§ 14. Tegningsret:

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

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 15. Årsregnskab:

Ejerforeningens regnskabsår er 1. juli - 30. juni.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab påtegnes af dirigenten.

§ 16. Revision:

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 16. Kapitalforhold:

Ejerforeningen afholder alle udgifter til drift og vedligeholdelse af samtlige fælles rettigheder.

Ethvert medlem indbetaler efter fordelingstal et på hver generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen udarbejdet budget fastsat à conto beløb til afholdelse af udgifter til drift og vedligeholdelse af samtlige fælles rettigheder, herunder forrentning og afdrag på fælles lån og à conto varmebidrag. Det nævnte beløb indbetales månedsvis forud.

Opgørelsen over alle udgifter ved ejendommens drift og vedligeholdelse forelægges ved den ordinære generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag / tilkommende tilbagebetalingsbeløb skal indbetales / udbetales efter generalforsamlingens nærmere bestemmelse.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen i ejendommen måtte have eller få i medfør af ejerlejlighedsvedtægter, direkte eller indirekte, udspringende af ejendomsretten til eller benyttelse af ejerens lejlighed(er), tilvejebringes senest i forbindelse med førstegangssalg sikkerhed i form af udstedelse af ejerpantebrev stort kr. 41.000,00, rente 7 % p.a. pr. ejerlejlighed. Ejere af de på nuværende tidspunkt allerede førstegangssolgte ejerlejligheder, hvor ingen form for pantsikkerhed i relation til ejerforeningen er tinglyst, er forpligtet til at foranledige tinglyst ejerpantebrev stort kr. 41.000,00, rente 7 % p.a., ved førstkommande ejerskifte efter tinglysning af nærværende vedtægter.

Såfremt der i en lejlighed allerede måtte være tinglyst ejerpantebrev eller pantstiftende deklaration for et beløb, mindre end kr. 41.000,00 til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, er køber i forbindelse med første videresalg efter tinglysning af nærværende vedtægter pligtig at udstede et ejerpantebrev på et beløb, der svarer til differencen mellem kr. 41.000,00 og det tidligere lyste ejerpantebrev / den tidligere lyste pantstiftende deklaration på vilkår som nedenfor nævnt:

Ejerpantebrevene håndpant sættes / opbevares hos ejerforeningens administrator eller i et pengeinstitut efter bestyrelsens valg.

Ejerpantebrevene respekterer de pr. udstedelsesdagen lyste servitutter og byrder.

Ejerpantebrevet / tillægsejerpantebrevet skal tinglyses med bedst mulig prioritetsstilling, således at det får prioritet forud for de i forbindelse med førstegangssalg / første videresalg af lejligheden efter tinglysning af nærværende vedtægter udstedte panthæftelser af enhver art.

Samtlige omkostninger ved ejerpantebrevets udstedelse og tinglysning betales af køber af den pågældende lejlighed.

§ 17. Grundfond:

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingsens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Vedtagelse af grundfondshenlæggelse med større beløb end det oven for anførte kan vedtages af generalforsamlingen med almindeligt stemmeflertal efter fordelingstal.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling, dog er bestyrelsen berettiget til at anvende grundfondens midler i nødstilfælde, herunder i tilfælde af et medlems restance eller ved fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser m.v.

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at overdrage sin ejerlejligheds andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 18. Budget og medlemsbidrag:

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget over foreningens forventede udgifter, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne tinglyste fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen uarbejdede af den årlige og generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Til dækning af uforudsete nødvendige udgifter kan opkræves et månedligt beløb, som vedtages på generalforsamlingen. Bestyrelsen er herudover bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

§ 19. Vedligeholdelse:

Den indvendige vedligeholdelse tillige med modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler som udgangspunkt den enkelte ejerlejlighedsejer.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås maling, hvidtning og tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til lodrette fælles faldstammer og lodrette vandstige strenge.

Udskiftning af vinduer, altandøre og franske døre i den enkelte ejerlejlighed, herunder indvendig og udvendig vedligeholdelse foretages og udgiften herved afholdes af den pågældende ejerlejligheds ejer, herunder udgiften til fugning.

I tilfælde af vinduesudskiftning skal arbejdet udføres af et autoriseret håndværksfirma.

Inden udskiftning igangsættes skal et af den enkelte ejer indhentet tilbud forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Der henvises til den hos bestyrelsen beroende særbeskrivelse for vinduesudskiftning, hvor hovedmålene, detaljer samt specifikationskravene er nærmere angivet.

Eventuelle tvivsspørgsmål vedrørende vinduesudskiftningen afgøres endeligt af ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen skal være berettiget til, såfremt den måtte være i tvivl om, hvorvidt et forelagt projekt til vinduesudskiftning stemmer overens med de på udskiftningstidspunktet gældende specifikationer at lade en kvalificeret byggetekniker gennemgå projektet og rådgive såvel bestyrelsen som den pågældende ejer herom.

Udgiften til denne byggetekniske bistand afholdes af ejerforeningen.

Bestyrelsen skal være berettiget til at lade udført snedkerarbejde i forbindelse med udskiftning af altandøre, vinduer m.v. syne efter arbejdets færdiggørelse med henblik på at kunne fastslå, hvor vidt de angivne retningslinier er overholdt.

Efterkommes et sådant pålæg ikke, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden efter forud afgiven meddelelse til bestyrelsen/administrator og i overensstemmelse med ovenstående bestemmelser

Ejerne af de enkelte ejerlejligheder skal være berettiget til for egen regning og risiko at lade altanerne i den enkelte lejlighed overdække i overensstemmelse med det til enhver tid i Byggemyndigheden i Gentofte godkendte projekt og i øvrigt i overensstemmelse med de praktiske anvisninger, som ejerforeningens bestyrelse til enhver tid måtte fastsætte.

Arbejdet med overdækning af en altan forudsætter, at der indhentes byggetilladelse i Gentofte Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Arbejdet skal udføres af et autoriseret håndværksfirma i nøje overensstemmelse med det foreliggende projektmateriale, som kan rekvireres hos ejerforeningens bestyrelse, henholdsvis hos ejendommens administrator.

Inden udskiftning igangsættes, skal et af den enkelte ejer indhentet tilbud forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Der henvises til den hos bestyrelsen beroende særbeskrivelse for altaninddækningen, hvor hovedmålene, detaljer samt specifikationskravene nærmere er angivet.

Ethvert tvivsspørgsmål vedrørende altaninddækning afgøres endeligt af ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen skal være berettiget til, såfremt den måtte være i tvivl om, hvor vidt et forelagt projekt til en altanoverdækning stemmer overens med de på udførelsestidspunktet gældende specifikationer, at lade en kvalificeret byggetekniker gennemgå projektet og rådgive såvel bestyrelsen som den pågældende ejer herom.

Udgiften til denne byggetekniske bistand skal afholdes af ejerforeningen.

Bestyrelsen skal være berettiget til at lade det udførte håndværksarbejde i forbindelse med overdækningen syne efter arbejdets færdiggørelse med henblik på at kunne fastslå, hvor vidt det eksisterende projekt, henholdsvis de af bestyrelsen angivne retningslinier, er overholdt.

Konstateres det, at de gældende specifikationer m.v. ikke er fulgt, kan bestyrelsen lade arbejdet reparere/omgøre for den pågældende ejers regning.

Såfremt kvaliteten af betonbrystningen måtte vise sig at være så mangelfuld, at en reparation er nødvendig, forinden altanoverdækningen kan finde sted, skal den pågældende ejer ikke være berettiget til at forlange en reparation udført for ejerforeningens regning; men den pågældende må enten afvente, at en reparation finder sted på det tidspunkt og på den måde, dette i øvrigt efter almindelige regler måtte blive besluttet gennemført i ejerforeningens regi, eller den pågældende ejer kan for egen regning og risiko lade reparationen af sin altan udføre, men i sidstnævnte tilfælde alene efter nærmere aftale med ejerforeningens bestyrelse og under anvendelse af kvalificeret håndværksmæssig bistand, og i øvrigt i det hele på en af bestyrelsen godkendt måde.

Efter at overdækning af en altan måtte have fundet sted, skal den fremtidige udvendige vedligeholdelse af altanpartiet påhvile ejeren af den pågældende ejerlejlighed, dog bortset fra selve altanbrystningen.

Den indvendige vedligeholdelse af altanen påhviler fortsat ejeren.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Individuelle vedligeholdelsesarbejder vedrørende egne installationer og bygningsdele skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

§ 20: Ordensforskrifter:

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

Det er tilladt at holde én hund eller én kat såfremt dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Medlemmerne er pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og at betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets drift såfremt et flertal af medlemmerne stemmer/har stemt for anlæggets gennemførelse.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, 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, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

§ 21: Påtaleret:

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

§ 22: Tinglysning:

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr. nr. 5 aq Vangede, Jægersborg, matr. nr. 5 ax og 5 ar Vangede by, Jægersborg, og matr. nr. 5 æ og 5 bl Vangede, Jægersborg, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning lån til kreditforening og reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente, samt de pr. datoen for nærværende vedtægters tinglysning lyste hæftelser på ejendommen.

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

Samtidig hermed fremsættes begæring om aflysning af nedennævnte tidligere tinglyste tillæg til Boligministeriets normalvedtægt:

Tillæg tinglyst 16. november 1973 på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 5 aq Vangede, Jægersborg, matr. nr. 5 ax og 5 ar Vangede by, Jægersborg, og matr. nr. 5 æ og 5 bl Vangede, Jægersborg.

Tillæg tinglyst 28. december 1992 på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 5 aq Vangede, Jægersborg, matr. nr. 5 ax og 5 ar Vangede by, Jægersborg, og matr. nr. 5 æ og 5 bl Vangede, Jægersborg.

Tillæg tinglyst 27. februar 1998 på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 5 aq Vangede, Jægersborg, matr. nr. 5 ax og 5 ar Vangede by, Jægersborg, og matr. nr. 5 æ og 5 bl Vangede, Jægersborg.

Gentofte, den 7/2-2005

Gentofte, den 7/2-2005

Ejerlejlighedsforeningen Jægerhaven



Jørgen Møllerup
bestyrelsesformand



Lisbeth Stilling
bestyrelsesmedlem

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Gentofte
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 12

Akt.nr.:
AY 1

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 5 AQ Ejerlej. 1, Vangede
Ejendomsejer: Suste Maria Spellerberg
Lyst første gang den: 16.11.1973 under nr. 18198
Senest ændret den : 28.04.2006 under nr. 14702

Aflyst af Tingbogen den 28.04.2006
Tillige aflyst på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder nr. 1-34

Retten i Gentofte den 01.05.2006

Lene Granau



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Gentofte
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 13

Akt.nr.:
AL 454

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 5 AR m.fl. Ejerlejl. 1, Vangede
Ejendomsejer: Petersen & Olsen Invest A/S
Lyst første gang den: 16.11.1973 under nr. 18198
Senest ændret den : 28.04.2006 under nr. 14806

Aflyst af Tingbogen den 28.04.2006
Tillige aflyst på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder nr. 1-33

Retten i Gentofte den 01.05.2006

Lene Granau



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Gentofte
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 14

Akt.nr.:
BR 476

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 5 Æ m.fl. Ejerlej. 1, Vangede
Ejendomsejer: Nicklas Kastbjerg
Lyst første gang den: 16.11.1973 under nr. 18198
Senest ændret den : 28.04.2006 under nr. 14905

Aflyst af Tingbogen den 28.04.2006
Tillige aflyst på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder nr. 1-26

Retten i Gentofte den 01.05.2006

Lene Granau



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Gentofte
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 15

Akt.nr.:
AL 454

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 5 AQ Hovedejd, Vangede
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 28.04.2006 under nr. 15080
Senest ændret den : 28.04.2006 under nr. 15080

Lyst på samtlige i vedtægterne nævnte matrikelnumre.

Retten i Gentofte den 01.05.2006

Lene Granau



Matr. nr. 5 Æ Vangede - ejerlejlighed 1-26
 5 AQ Vangede - ejerlejlighed 1-34
 5 AR og 5 AX Vangede - ejerlejlighed 1-33
 Beliggende Jægersborgvej 102 - 128
 2820 Gentofte

ANMELDER:
 Wind-administration ApS
 H. C. Andersens Boulevard 42 2.
 1553 København V.
 Tlf. 3264 4600 - Fax 3264 4601

ORIGINAL 513267 02 0000.0020 16.12.2008 TA
 1.400,00 K

Allonge til
 Vedtægter for Ejerforeningen Jægerhaven
 tinglyst 28.04.2006 på
 Matr. nr. 5 Æ Vangede - ejerlejlighed 1-26, matr. nr. 5 AQ Vangede - ejerlejlighed 1-34 og
 matr. nr. 5 AR og 5 AX Vangede - ejerlejlighed 1-33
 Beliggende Jægersborgvej 102 - 128, 2820 Gentofte

På ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Jægerhaven den 07.10.2008 og ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Jægerhaven den 21.10.2008 blev det besluttet, at

Vedtægternes § 6 1. afsnit skal ændres til sålydende:

"Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb."

Vedtægternes § 6, dagsordenens punkt 6. skal ændres til sålydende:

"Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år."

Vedtægternes § 6 sidste afsnit skal ændres til sålydende:

"Årsregnskab for det forløbne år samt forslag til endeligt budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år, udsendes sammen med indkaldelsen."

Vedtægternes § 7, 2. og 3. afsnit skal ændres til sålydende:

"Forslag til behandling på den ordinære generalforsamlingen skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest ved udgangen af juli måned.
 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.
 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen."

Vedtægternes § 8, sidste afsnit skal ændres til sålydende:

"Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen"

Vedtægternes § 19, 3. afsnit skal ændres til sålydende:

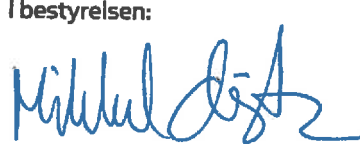
"Udskiftning af vinduer, altandøre og franske døre i den enkelte ejerlejlighed, herunder udvendig vedligeholdelse, foretages af foreningen, som afholder udgiften hertil, herunder udgiften til fugning. Hvad angår de lejligheder, hvor vinduer, altandøre og franske døre ikke har været udskiftet siden ejendommens opførelse, gælder dog, at første udskiftning af vinduer, altandøre og franske døre foretages af foreningen, men at udgiften hertil afholdes af den enkelte ejer, herunder udgiften til fugning.


Indvendig vedligeholdelse af vinduer, altandøre og franske døre påhviler den enkelte ejer."


Vedtægternes § 19, 4.-11. afsnit.
Slettes i sin helhed

Gentofte, den 13/10, 2008

I bestyrelsen:


Mikkel Christensen

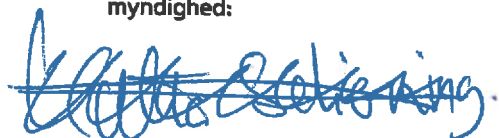

Nikolaj Bendix



Kit Kaldan


Lone Cortiletti


Kattia Schierning

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:




Dir.
Per Beyer
Classensgade 17, 5.
2100 København Ø


Britta Broström
ejendomsadministrator
Fyrrelunden 49
2635 Ishøj
Telefon 4373 1320 / 2348 4136

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Gentofte

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 18

Akt.nr.:

3_AL_454

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 AQ Hovedejd, Vangede

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 28.04.2006 under nr. 15080

Senest ændret den : 16.12.2008 under nr. 24977

Lyst på samtlige i allongens anførte matr. nre.

Retten i Gentofte den 18.12.2008

Kirsten Dimon

Bestyrelsen stiller forslag om følgende tilføjelse til § 20 i ejerforeningens vedtægter

§ 20, som nye afsnit 14 og 15 tilføjes følgende:

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Beslutning efter stk. 14 kræver at mindst $2/3$ af de stemmeberettigede i forening – såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer for. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $2/3$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, indkaldes til ny generalforsamling senest to uger efter, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med $2/3$ af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Vedtaget på ekstraordinære generalforsamlinger henholdsvis den 5. november 2013 og 20. november 2013.

Tinglyst 11. august 2016