

Beliggenhed:  
Jensløvsvej 10-12, Jensløv Tværvej 1A-5B

Anmelder  
Advokat Leif Qvortrup  
Sortedam Dossering 43  
2200 København N

## VEDTÆGTER

for foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen matr. nr. 11 bt af Ordrup, stiftet den

### 1.

#### Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er Skotgården. Dens hjemsted er Gentofte. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 11 bt af Ordrup og varetage medlemmernes interesser, herunder at sørge for ro og orden i ejendommen samt holde ejendommen forsvarligt vedlige.

### 2.

#### Medlemmerne.

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, bortfalder medlemspligten. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde), og indtrædende medlemmer erholder ved indtræden anpartsvis andel i foreningens formue efter fordelingstal. Meddelelse om ejerlejlighedens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens formand og/eller administrator.

### 3.

#### Bidrag til og hæftelser for fælles udgifter.

Til dækning af de foreningen påløbende fælles udgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal; til sikkerhed for betaling af ovennævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem ejerpantebrev, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen, og som henligger i foreningen som håndpant. Ejer-

pantebrevet skal have 1. prioritet. Pantebrevet skal respektere de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

## 4.

Benyttelse og vedligeholdelse.

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse af én familie; for garagerne vedkommende dog kun til parkering af automobiler.

Skilte og reklamer må ikke anbringes på ejendommen uden bestyrelsens samtykke.

Bestyrelsen kan lade udarbejde en husorden.

Forandringer af ejerlejlighedernes gulve, lofter og vægge samt installationer, som er fælles, kræver godkendelse af foreningens bestyrelse eller administrator.

Foreningen varetager den udvendige vedligeholdelse af fælles bygninger og bygningsdele, derunder centralvarmeanlæg med oliefyr, elevatorer, vaskeri med vaskemaskiner m.v., fælles antenneanlæg, hegn træer, buske og plantninger.

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke vedligeholdelsesarbejder der skal foretages. Mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder kan administrator lade udføre.

Bestyrelsen er berettiget til med 3 måneders varsel at afkræve ejerne ekstra bidrag, når vedligeholdelsesarbejder gør det nødvendigt.

Så længe den nuværende ejer af ejendommen, A/S Skotgården, eller – såfremt ejendommen overdrages til aktionærerne – flertallet efter aktiebeløb af aktionærerne, er ejere af mere end 20 ejerlejligheder, kan der ikke foretages vedligeholdelsesarbejder udover normale arbejder uden samtykke fra selskabet eller aktionærerne.

## 5.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stemmeretten kan udøves ved fuldmagt.

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/eller pantsætning af disse kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå 2/3 af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage en ny overordentlig generalforsamling, på hvilken

forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldig også med hensyn til den anden generalforsamling.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i København eller Gentofte.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års maj måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages og maksimalt 4 ugers varsel.

Meddelelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen.

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

Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den foregående 1. marts.

Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til eftersyn for medlemmerne dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet, forsynet med påtegning af revisionen og underskrift af bestyrelsen. Stedet for fremlæggelsen skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dagsordenens for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af revisor.
5. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Enhver stemmeberettiget kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til foreliggende forhandlingsemner.

Over det på en generalforsamling passerede indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## 6.

### Bestyrelse.

Foreningen ledes af en af generalforsamlingen blandt medlemmerne eller uden for disses kreds valgt bestyrelse på 3 medlemmer, som vælges for et år.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, skal bestyrelsen snarest supplere sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte, således at antallet stadig andrager mindst 3. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen, der selv vælger sin formand, har den overordnede ledelse af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Advokat Leif Qvortrup eller ”Leif Qvortrup Ejendomsadministration A/S” er antaget hertil de første 5 år efter tinglysning af anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder, såfremt han vil påtage sig hvervet.

Så længe den nuværende ejer af ejendommen, A/S Skotgården, eller flertallet efter aktiebeløb af aktionærene i selskabet, har pant i mere end halvdelen af lejlighederne eller ejer mere end 20% af disse lejligheder, kan bestyrelsen ikke antage anden administrator uden enstemmighed i ejerforeningen om andet valg.

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

#### 7.

##### Tegningsret.

Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Bestyrelsen kan meddele prokura.

#### 8.

##### Revisor.

På hvert års ordinære generalforsamling vælges en revisor til at revidere årsregnskabet og sammenholde dette med bøgerne.

Revisor kan genvælges.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisors påtegning.

#### 9.

##### Varmeregnskab m.v.

Samtlige udgifter til centralvarmeanlæggets drift og opvarmning af alle fællesrum – derunder ikke alene brændselsudgifter og varmemester- og/eller fyrbøderløn – men også udgifter til pumpe og oliefyr, reparationer af centralvarmeanlægget (også radiatorer), der ikke har karakter af fornyelse, vandafgift, varmeingeniør, administration og udarbejdelse af varmeregnskab, forsikringer og endvidere fornyelse af elementer og termostater samt amortisering (regnskabsmæssig henlæggelse til

genafskaffelse) af anlægget og mulige andre udgifter, som driften gør nødvendig eller hensigtsmæssig, pålignes forholdsmæssigt samtlige ejere.

Fordelingen sker på grundlag af en beregning, udarbejdet i henhold til de af en varmeingeniør angivne anvisninger.

Samtlige udgifter til ejendommens forbrug af vand samt det til ejendommens drift medgående elektricitetsforbrug påføres varmeregnskabet efter regler, der fastsættes af bestyrelsen.

Til dækning af de i denne bestemmelse nævnte udgifter opkræves hver ejer en fast månedlig afgift, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen for hvert regnskabsår.

#### 10.

##### Garager.

De til ejendommen hørende 7 garager overdrages til foreningen for kr. 12.000,00 pr. stk. eller i alt kr. 84.000,00. Betalingen erlægges i form af et pantebrev, på hvilket der erlægges en årlig ydelse på 12%, hvoraf 8% p.a. er rente og resten afdrag.

Indtil der er solgt 30 ejerlejligheder, skal der dog alene finde forrentning sted.

Overtagelsen af garagerne finder sted pr. 1. januar 1972.

#### 11.

##### 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, jfr. § 3, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med  $\frac{1}{2}\%$  af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 2% af denne værdi. Grundfonden kan anvendes til midlertidige udlæg for restancer, samt andet vedrørende ejendommen efter bestyrelsens beslutning. Fondens midler anbringes efter generalforsamlingens beslutning.

#### 12.

##### Misligholdelse.

Såfremt en ejer i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedernes anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige ejere, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen påbyder den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænder den eller udlejer den til en af bestyrelsen godkendt person.

Eventuelle tvistigheder kan af hver af parterne indbringes for en voldgiftsret.

Voldgiftsretten skal bestå af 3 personer.

Enhver af parterne vælger en voldgiftsmand.

Den part, der rejser tvisten eller ønsker spørgsmålet afgjort ved voldgift, skal ved anbefalet brev give meddelelse herom til den anden part, og samtidig underrette denne om, hvem han vælger til sin voldgiftsmand. For så vidt den anden part ikke senest 14 dage efter modtagelsen af det anbefalede brev – ligeledes ved anbefalet brev – har givet meddelelse om, hvem han valgte, er den første part berettiget til at vælge begge voldgiftsmændene.

De to voldgiftsmænd vælger en opmand, der skal være jurist, men kan de ikke enes om valget i løbet af 14 dage, vælges opmanden af præsidenten for Københavns byret.

Voldgiftsmændene har hver én stemme.

Den samlede voldgiftsret, som ledes af opmanden, afgør sagen ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, eller vil én eller flere af voldgiftsmændene ikke afgive stemme eller tage standpunkt til et foreliggende spørgsmål, afgør opmanden sagen ved sin kendelse.

Voldgiftsrettens kendelse en endelig og inappellabel, og dens afgørelse kan ikke forelægges domstolene.

Voldgiftsmændene eller – hvis enighed imellem dem i så henseende ikke kan opnås – opmanden fastsætter selv de processuelle regler vedrørende sagens behandlingsmåde, derunder hvorvidt der skal være mundtlig procedure, idet dog bemærkes, at hver af parterne kun har ret til to gange skriftligt at fremsætte deres bemærkninger og kun har 14 dage hver gang til at udfærdige deres svar, hvis ikke voldgiftsmændene, respektive opmanden giver særlig tilladelse til længere udsættelse. Oversiddes fristen, har vedkommende part ikke ret til genmæle, og sagen pådømmes i den stand, den er, dog efter eventuel mundtlig procedure.

Voldgiftsdomstolen træffer bestemmelse om pålæg af sagens omkostninger, derunder eventuelle udgifters godtgørelse og honorar til voldgiftsmændene samt om, hvilke følger der skal indtræde, hvis voldgiftssagens parter ikke inden den ved voldgiftsretten fastsatte frist godvilligt retter sig efter kendelsen.

Når voldgiftsmændene har optaget sagen til kendelse, er de pligtige inden 3 uger derefter at afsige kendelsen, i mangel heraf har enhver af parterne ret til at forkaste voldgiften og fordre tvisten afgjort ved domstolene.

### 13.

#### Viceværtsejerskab.

Foreningen har ikke ved stiftelsen en viceværtsejerskab, men agter at købe en lejlighed så snart, der opstår behov for at have en vicevært i ejendommen.

Udgifterne til købet af den pågældende ejerlejlighed afholdes over kontoen for fællesudgifter.

### 14.

#### Foreningens opløsning.

Når foreningens opløsning på den i § 5, stk. 5 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

København, den 10. august 1971

Således tinglyst, den 15. februar 1972, 14. januar 1991, 5. maj 1998 og 11. november 2003.