

Sammenskrevne vedtægter.

Matr. nr. 19 aø
Vangede by, Dyssegaard Sogn

beliggende:
Vangedevej 220-228
Plantevej 1-3

Anmelder:
Leif Qvortrup
advokat
Sortedam Dossering 43
2200 København N

VEDTÆGTER

for

foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen matr. nr. 19 aø Vangede by, Dyssegaard sogn, stiftet den

1.

Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er Gentofte Parkgaard, dens hjemsted er Gentofte. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 19 aø Vangede by, Dyssegaard sogn og varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at sørge for ro og orden i ejendommen samt holde ejendommen forsvarligt vedlige.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Retten i Gentofte skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og foreningen og ejerlejlighedsejerne.

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. Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges ved den årlige generalforsamling. Generalforsamlingen bestemmer hvorvidt over- eller underskud ifølge det godkendte regnskab skal overføres til næste år eller hvorvidt overskuddet skal udbetales respektive underskuddet indbetales. Underskuddet skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

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 ligger i foreningen som håndpant. Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet.

4.

Benyttelse og vedligeholdelse.

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse af én familie, bortset fra de lejligheder, der ved tinglysning af nærværende vedtægter anvendes til andet end beboelse.

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

Der er et generelt forbud mod enhver form for opsætning af effekter på ejendommens fællesarealer, herunder entredøre.

Så længe der er udlejede lejligheder i ejendommen, skal husordenen vedtages i overensstemmelse med lejelovens regler. Når alle lejligheder måtte være solgt, bestemmes husordenen af ejerlejlighedsforeningens medlemmer på en generalforsamling.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvillende 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, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller en ufyldstgjort panthaver.

Det er tilladt at udleje ejerlejlighederne, dog skal bestyrelsen forud, på en af bestyrelsen udformet blanket, orienteres skriftligt derom, med oplysning om lejers navn, tlf.nr. og evt. email samt ejers fremtidige adresse, tlf.nr. og evt. email, ligesom kopi af lejekontrakt skal overgives til bestyrelsen inden udlejningen træder i kraft. Det skal af lejekontrakten fremgå, i hvilken periode udlejningen sker samt at lejer har fået kopi af de gældende vedtægter og husorden for ejerforeningen.

De i foranstående to stykker nævnte bestemmelser ved udlejning gælder dog ikke udlejning foretaget af den nuværende ejer af ejendommen, Ejendomsaktieselskabet "Gentofte Parkgaard" ligesom de heller ikke gælder, såfremt ejerlejligheder af ejendomsaktieselskabet i udlejet stand bliver overdraget til selskabets aktionærer eller til trediemand i øvrigt.

Foreningen varetager den fælles vedligeholdelse af ejendommen. Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, vinduer og altaner, trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed.

Alle inddækninger af rør og andre fællesinstallationer, der går gennem væg mellem to lejligheder eller etageadskillelse, er private. Dette gælder f.eks. inddækninger af faldstammer, gulvafløb, forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. Ved inddækninger skal forstås konstruktioner, der skjuler disse installationer som f.eks. nedhængte lofter, køkkenelementer eller rørkasser. De nævnte gennemgående installationer skal på ejerens egen regning kunne gøres frit tilgængelig uden omkostninger for ejerforeningen f.eks. i tilfælde, hvor det er påkrævet at vedligeholde eller udskifte disse installationer.

Såfremt ejerlejligheden skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket ejerlejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygning.

For så vidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne kittet og malet indvendigt, for så vidt dette er påkrævet.

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

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

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner m.v.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen vil være til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse fortaget inden for en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

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 udtrykkelig måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i København eller Gentofte.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års april måned. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages 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.

Dagsorden 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 samt suppleanter.
4. Valg af revisor.
5. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

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

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

Over det på generalforsamlingen passerende 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 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Administrator og bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails. Medlemmer som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den angivne kommunikationsform og dermed fortsat modtage indkaldelser mv. via post.

Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "vedhæftes", "fremsendes" eller lignende opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail.

Det er den enkelte ejers ansvar at holde foreningens administrator opdateret med gældende e-mailadresse.

6.

Bestyrelsen.

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 supplere sig blandt de på generalforsamlingen valgte suppleanter, således at det afgøres ved lodtrækning, hvilken suppleant er skal indtræde i bestyrelsen.

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 fælles udgifter, 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.

Så længe den nuværende ejer af ejendommen, Ejendomsaktieselskabet "Gentofte Parkgaard", eller flertallet efter aktiebeløb af aktionærer 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 passerende føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

7.

Fælles installationer, moderniseringer m.v.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, med mindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere.

Såfremt en modernisering direkte berører en lejlighedsejers lejlighed, kan han, i det omfang det er muligt, nægte at lade installationerne udføre i sin lejlighed og herefter kun deltage i en forholdsmæssig mindre del af udgifterne ved anlægget og driften, men er pligtig at affinde sig med rørgennemføringer m.v. Såfremt enighed om udgiftsfordelingen i henhold til nærværende paragraf ikke i de ovennævnte tilfælde opnås, afgøres tvisten endeligt af en efter reglerne i § 14 nedsat voldgift.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rør-

gennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægning må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af byggeattest samt en tegning.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, 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 variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at ejerlejlighedsejeren 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 udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger", som omhandlet i forrige stykke, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt af en efter reglerne i § 14 nedsat voldgift.

Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

8.

Tegningsret.

Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan meddele prokura.

9.

Revision.

På hvert års ordinære generalforsamling vælges en revisor til at revidere årsregnskabet.

Revisor kan genvælges.

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

10.

Varmeregnskab m.v.

Varmeregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med lejelovens regler. Fordelingen sker efter almindelige principper i udlejningsejendomme.

11.

Viceværtlejlighed

12.

Grundfond.

13.

Ændring af fordelingstal.

På begæring af en ejerlejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres af en voldgift, der nedsættes i overensstemmelse med reglerne i § 14, for så vidt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt.

Foreningen på vegne de ikke klagende ejerlejlighedsejere er part i sagen.

Voldgiftsrettens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil – såfremt den går ud på en ændring af de bestående fordelingstal – være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som deklaration og supplement til anmeldelsen om ejendommens omdannelse til ejerlejlighedsejendom.

Voldgiftsrettens omkostninger udredes af parterne i overensstemmelse med voldgiftsrettens afgørelse herom. Såfremt klageren ikke får helt eller delvis medhold, udreder han dog samtlige omkostninger.

14.

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 afgive 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 een stemme.

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

Voldgiftsrettens kendelse er endelig og inappellabel, og den 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 udfærdige deres svar 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.

Voldgiftsmændene 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.

15.

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.

16.

Tinglysning.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. nr. 19 aø af Vangede by, Dyssegaard sogn, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer til enhver tid uden særlig påtegning lån til kredit- og hypotekforening samt reallånefond med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

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

København, den 24. juli 1972
Ifølge fuldmagt:
Leif Qvortrup

Lyst 24. juli 1972, 26. juni 1991, 4. februar 1998, 26. januar 2000, 16. juli 2012, 27. januar 2020 og 19. januar 2021.