

Vedtægter

For foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommene matr.nr. 22g og 22k Vangede By, Dyssegård, ejl.nr. 1-98, 159-200, 333-374, 516-566, 622-637, og matr.nr. 22i Vangede By, Dyssegård, ejl.nr. 99-158, 201-208, 273-332, 575-496, 500-515, 600-621, beliggende Dalstrøget 63-133 og Dalstrøget 60-124, 2870 Dyssegård.

Vedtaget på Ejerforeningen Ndr. Munkegårds generalforsamlinger den 12. december 2016 og den 17. januar 2017

§ 1.

Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er "Ejerforeningen Ndr. Munkegård" og dens formål er at administrere ejendommene, matr.nr. 22 i, 22 g og 22 k Vangede by, Dyssegård, beliggende Dalstrøget 63-133 / Dalstrøget 60-124, 2870 Dyssegård, og varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af ejerlejlighederne i ejendommene. Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.

§ 2.

Medlemmerne

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommenes ejerlejlighedsejere. Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Ophører et medlem med at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommene, bortfalder medlemspligten. Medlemspligten indtræder, når skødet på ejerlejligheden er tinglyst (såvel betinget som endeligt). Medlemspligten indtræder med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag. En tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. Ifølge anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder på matr.nr. 22 i Vangede by, Dyssegård, tinglyst den 5/11 1969, udgør fordelingstallet på denne ejendom 17.200 og ifølge anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder på matr.nr. 22 g og 22 k Vangede by, Dyssegård, tinglyst den 5/11 1969 udgør fordelingstallet på denne ejendom 18.900. Det samlede tinglyste fordelingstal udgør 36.100.

§ 3.

Bidrag til og hæftelser for fælles udgifter

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt solidarisk. Til dækning af de foreningens 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. I tilfælde af store, uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraydelser.

§ 4.

Sikkerhed

Til sikkerhed for betaling af hver lejligheds fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som

foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, skal der ved alle fremtidige salg, der anmeldes til tinglysning efter at nærværende vedtægter er lyst, i skøderne tilføjes følgende bestemmelse:

”Til sikkerhed for alle forpligtelser, som den til enhver tid værende ejer af den af nærværende skøde omhandlede ejerlejlighed måtte få overfor ”Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommene, matr.nr. 22 i, 22 g og 22 k Vangede by, Dyssegård”, gives der foreningen pant for et beløb på kr. 250 pr. fordelingstal eller kr. i lejligheden med respekt af de ifølge tingbogen på hele matr.nr. 22 i, 22 g og 22 k Vangede by, Dyssegård, hvilende servitutter og andre byrder. Denne bestemmelse begæres tinglyst med prioritet forud for de lån, der optages i forbindelse med ejerskiftet”

Foreningens årlige generalforsamling kan med simpel majoritet efter fordelingstal vedtage at forhøje eller nedsætte dette beløb, således at sikkerheden til ejerforeningen til enhver tid må anses for passende i forhold til det beløb, som medlemmerne betaler i fællesudgifter. En sådan ændring har gyldighed overfor skøder, der anmeldes til tinglysning efter at ændringen er tinglyst.

Foreningens administrator er bemyndiget til mod dokumentation for beslutningen at udfærdige og få tinglyst et tillæg til vedtægterne herom.

§ 5.

Varmeregnskab m.m.

Varmeregnskabet udfærdiges efter gældende sædvanlig praksis for ejerlejlighedsforeninger. Bestyrelsen fastsætter, hvad der á conto skal opkræves til dækning af varmeregnskabet.

§ 6.

Forsikringer

Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring og eventuel glasforsikring m.m. er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommene og omfatter også fælles anlæg.

§ 7.

Benyttelse

Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse. Undtaget herfra er de lejligheder, der oprindeligt er udstykket som erhverv, til garager eller som kældre.

Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere. Såfremt en ejer af en ejerlejlighed måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed, skal han gøre dette ved en af boligministeriet godkendt lejekontraktsformular, og lejemålet er herefter med de modifikationer, der måtte følge af lejekontrakten, undergivet lejelovgivningens almindelige regler. En sådan udlejning skal anmeldes til ejerforeningens administrator med kopi af lejeaftale.

De enkelte ejeres forpligtelser ved benyttelse af deres lejligheder m.m. er nærmere fastlagt ved en for ejendommene gældende husorden, hvis indhold kun kan ændres ved beslutning af generalforsamlingen.

Ændringer af bærende vægge i lejlighederne og af ejerforeningens fælles installationer, herunder fordelingsledninger for el, vand og varme skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen.

Benyttelse skal udøves i overensstemmelse med de i lejeloven givne gældende regler for lejemål.

Til hver ejerlejlighed stiller foreningen vederlagsfrit et pulterrum til disposition. Ændring heri kan kun ske ved enstemmig beslutning af samtlige ejerlejlighedsejere.

Såfremt en ejer overtræder husordenen eller i øvrigt misligholder sine forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at foreningen kan pålægge en ejer eller hans eventuelle lejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt de gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af ejerens forpligtelser overfor foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt ejerens eventuelle lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvenser, som om misligholdelse var udøvet af ejeren selv.

Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk, lade opsætte reklamer m.m. uden bestyrelsens tilladelse.

Beboerne må ikke benytte insekt- eller ukrudtsmidler på fællesarealerne eller vaske biler, cykler med mere uden for den anviste vaskeplads.

§ 8.

Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse af ejendommene påhviler foreningen.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler ejeren, der er pligtig stedse at holde sin lejlighed vel vedligeholdt. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af 2 måneder.

Indvendig vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning og tapetsering fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, varmeanlæg, varmeledninger, vandhaner og sanitære installationer, kort sagt alt hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod vedligeholdelse og fornyelser af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder påhviler foreningen.

Bestyrelsen kan fastsætte regler for vedligeholdelse af døre vinduer og andre fælles installationer.

§ 9.

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. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt. En mødende kan ved fuldmagt kun repræsentere 2 andre ejere.

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af Vedtægterne eller om foreningens opløsning samt om væsentlige forandringer 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 disse stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå 2/3 af disse stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 af de stemmeberettigede fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af disse stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ny 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 gyldige også med hensyn til den anden generalforsamling.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i Gentofte eller Gladsaxe kommune efter bestyrelsens bestemmelse.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års maj måned. Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved elektronisk post, anbefalet brev eller ved omdelt meddelelse herom.

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 20. april. Senest 8 dage før enhver generalforsamling fremlægges til eftersyn hos ejendommenes administrator 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.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
4. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

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

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

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

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 fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Endvidere kan administrator indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis han ønsker en bestyrelsesbeslutning prøvet.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med et varsel på 14 dage.

§ 10.

Bestyrelse

Foreningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer, bestående af foreløbig 4 generalforsamlingsvalgte ejerlejlighedsejere eller deres ægtefælle samt ejeren af usolgte ejerlejligheder, eller hvem han måtte sætte i sit sted. Bestyrelsen vælger selv af sin midte sin formand. Generalforsamlingen vælger endvidere 2 suppleanter. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 2 år ad gangen.

Ejeren af de usolgte lejligheder er ikke på valg, så længe han ønsker at råde over en plads i bestyrelsen, og så længe denne rådighed varer, afgår hvert år 2 medlemmer af bestyrelsen. Af bestyrelsens medlemmer afgår hvert ulige år 3 medlemmer (jfr. dog andet afsnit) og hvert lige år 2 medlemmer. Hvert år afgår den ene af suppleanterne. Afgangsorten 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 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen i den orden, de er valgt. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, 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 for de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

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

§ 11.

Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med et af de øvrige medlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura enkel eller kollektiv.

§ 12.

Administration

Bestyrelsen ansætter en administrator for ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommenes fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Bestyrelsen kan give administrator tegningsret i alle ejendommenes daglige anliggender. Administrator kan være såvel en enkelt person som en juridisk person.

Administrator skal være ejendomskyndig jurist eller have en sådan ansat til at administrere ejerforeningen. Administrator skal være ansvarsforsikret.

§ 13.

Regnskab og revision

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, der vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisoren.

Der skal føres en revisionsprotokol, der skal forelægges for bestyrelsesmedlemmerne, der ved deres underskrift under eventuel tilførsel til protokollen skal bekræfte, at de har gjort sig bekendt hermed.

§ 14.

Foreningens opløsning

I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.