

# Vedtægtsændringer

Ved generalforsamlingen i 2019 blev der medtaget et meget stort antal forslag om ændringer til ejerforeningens vedtægter. Der blev af Jørgen Knutson stillet et ændringsforslag gående ud på at bestyrelsen skulle nedsætte et udvalg med henblik på en samlet revision af vedtægterne.

Dette udvalgsarbejde blev igangsat i januar 2020 og afsluttedes i juli 2020, hvor bestyrelsens forslag<sup>1</sup> blev afstemt med alle stillere af ændringsforslagene til vedtægterne<sup>2</sup>, hvis forslag ikke allerede var blevet behandlet på generalforsamlingen. Resultatet af disse anstrengelser findes i vedlagte forslag til nye vedtægter.

I Jørgen Knutsons ændringsforslag var der desuden en tilføjelse om at der skulle afholdes møder, hvor alle interesserede medlemmer kunne deltage. Derfor bedes alle ejere, der måtte ønske at deltage i et eller flere møder om ændringsforslaget melde dette tilbage til bestyrelsen snarest.

## Om det vedlagte ændringsforslag.

Ændringsforslaget er fremkommet ved at rette i de gældende vedtægter af 12. december 2016.

I forslaget er med farvekodning angivet ændringens herkomst:

- ◆ **Blå:** Ændringsforslag på sidste generalforsamling
- ◆ **Grøn:** Bestyrelsens ønsker til forbedringer
- ◆ **Rød:** Inspireret af "forslag til ny normalvedtægt for ejerforeninger" som den forelå i januar 2020
- ◆ **Lilla:** Afstemt med stillere af ikke-behandlede ændringsforslag fra generalforsamling

Datoen for vedtagelse (side 1 markeret med gult) bliver naturligvis til sin tid rettet.

Siden arbejdet blev igangsat er der sket 2 forhold af betydning for vedtægterne og 1 kommende forhold er varslet. Disse vil først blive medtaget i den næstkommende vedtægtsændring.

## **Covid-19**

der bør indføres de nødvendige undtagelser/ændringer til vedtægterne, der kan sikre at bestyrelsesarbejde/vedligehold af bebyggelsen kan foregå hvis der ikke kan afholdes generalforsamling. Eksempelvis brevafstemning el. lign.

## **Nye Ejerlejlighedslov/kommende ny normalvedtægt**

Der kan være nødvendige konsekvensrettelser i forhold til disse love/vedtægter.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård

---

<sup>1</sup> Vedtaget på bestyrelsesmøde 17/02/2020 og udmeldt i nyhedsbrev af 19/02/2020.

<sup>2</sup> Møde afholdt 13/07/2020 og mødereferat endeligt godkendt 21/09/2020.

Afstemt med stillere af ubehandlede ændringsforslag fra generalforsamling

Blå: Forslag på sidste generalforsamling  
Grøn: Bestyrelsens "forbedringer"  
Rød: Inspireret af "forslag til ny normalvedtægt for ejerforeninger"

## 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

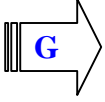
For foreningens forpligtelse hæfter medlemmerne **subsidiært** personligt solidarisk, **men i det indbyrdes forhold prorata i forhold til deres fordelingstal**. Til dækning af de foreningens påløbende fælles udgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen 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 **svarende til 1 års fællesudgifter og acontovarme plus 10%** 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 **1. prioritet** forud for de lån, der optages i forbindelse med ejerskiftet”

**For ejerlejligheder der udelukkende benyttes til garage eller kælderrum kan ejeren vælge i stedet at stille depositum ved indbetaling til foreningen af et beløb af tilsvarende størrelse.** 

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.

En ejer er med 6 ugers varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af kontrol, eftersyn, vedligeholdelse og andet, som det påhviler ejerforeningen at udføre.

§29

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



Til hver ejerlejlighed, som udelukkende benyttes til beboelse, 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.

Administrator kan idømme en ejer en bod (fastsat af bestyrelsen) dersom ejer gentagne gange efter påtale overtræder foreningens regler.

§22

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 **1 måned før generalforsamlings afholdelse**. Senest 8 dage før enhver generalforsamling **fremsendes fortrinsvis pr. e-mail og publiceres på foreningens hjemmeside til/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.

Der laves et referat over det på generalforsamlingen passerede, som underskrives af dirigenten og fremsendes til samtlige 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 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<sup>1</sup>, bestående af foreløbig 4 generalforsamlingsvalgte ejerlejlighedsejere<sup>2</sup> samt ejeren af usolgte ejerlejligheder, eller hvem han måtte sætte i sit sted<sup>3</sup>. Bestyrelsen vælger selv af sin midte sin formand.<sup>4</sup> Generalforsamlingen vælger endvidere 2 suppleanter. **Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen og suppleanter for 1 år af 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.<sup>5</sup> Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte medlemmer 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<sup>6</sup>. Findes ingen

<sup>1</sup> Forslaget om at udvide bestyrelsen med en sekretær er ikke medtaget. Der skal altid være et ulige antal.

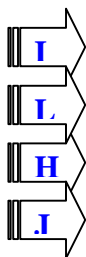
<sup>2</sup> Ejerlejlighedsejer/ægtefælle → Ejerlejlighedsejer. (ejerskab er det afgørende)

<sup>3</sup> Forslaget om beboelsespligt er ikke medtaget her, da det givetvis ikke er lovligt.

<sup>4</sup> Forslaget om direkte valg af formanden er ikke medtaget. Skal det med medfører det 2 ekstra tilføjelser. Kun 1 bestyrelsespost per "lejlighed" og øvrige opstillere skal bekræfte opstilling efter valg af formand.

<sup>5</sup> Sætningen 'Hvert år afgår den ene af suppleanterne.' konsekvensslettet

<sup>6</sup> Suppleanten, der fik flest stemmer, regnes for først valgt.



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, kombineret grundejerforsikring og **bestyrelsesansvarsforsikring**, renholdelse, **snerydning**, 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.

§16



Der laves et mødereferat over det på bestyrelsesmøderne passerede, som godkendes af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

#### § 11.

##### **Tegningsret**

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med et af de øvrige medlemmer.

#### § 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 af gangen. Genvalg kan finde sted. **Revisor kan være enten en navngiven person eller et navngivent firma.**



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.

---