



**VEDTÆGTER
FOR
EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN
NY MUNKEGÅRD**

§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen "Ny Munkegård". Dens hjemsted er den til enhver tid værende administrator eller kasserers adresse.

§ 2. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 3. Fordelingstallet fremgår af anmeldelsen om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

§ 3. Digital kommunikation

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til medlemmerne. Foreningen kan i korrespondance med medlemmerne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller en anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til medlemmerne. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse f.eks. via e-boks, hjemmesideløsning eller lignende.

Stk. 2. Et medlem er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen/administrator til enhver tid har medlemmets gældende e-mail adresse. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den seneste af medlemmet(s) oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 3. Selvom et medlem får fremsendt pr. mail, kan bestyrelsen eller administrator beslutte, at korrespondance sker ved almindelig post. Korrespondance kan også sendes ved almindelig post såfremt lovgivningen stiller krav herom.

§ 4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 11, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Stk. 5. Ethvert af de repræsenterede medlemmer er berettigede til at forlange, at afstemningen sker skriftligt.

§ 5. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned i Storkøbenhavn. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 6.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 6. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen fremsættes skriftligt og skal være bestyrelsens formand i hænde senest 15. februar. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 4, stk. 4 og § 10, stk. 4, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 8. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret forudsat at medlemmet ikke er i restance med betaling af fællesbidrag.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 9. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og et medlem af bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 10. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Formand, Næstformand og 3 bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 3. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, således at tre af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger påhviler det bestyrelsen at opfordre én af de valgte bestyrelsessuppleanter til at indtræde i den pågældendes sted. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 11. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 5 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 5 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 12. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 13. Tegningsret

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

Stk. 2. Til optagelse af lån, påtagelse af kautionsforpligtelser eller lignende kræves underskrift af den samlede bestyrelse.

§ 14. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer 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 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 15. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 16. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 17. Vedligeholdelse

Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til gennemførelse af større moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages på generalforsamlingen med kvalificeret majoritet i overensstemmelse med § 4, stk. 4.

Stk. 2. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer. Udvendig vedligeholdelse og renholdelse, der alene har fysisk eller brugsmæssig tilknytning til én ejerlejlighed, varetages og bekostes alene af ejeren af denne.

Stk. 3. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendig side af vinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 4. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 5. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, og forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 6. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte markiser, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 7. Det er tilladt at lade foretage ombygning af lejligheden medmindre denne

ombygning har indflydelse på ejendommens fællesinstallationer eller vedtagne fælles ydre udseende, herunder afløb, rørføring, bærende vægge, radiatorer, inddækning af altaner og terrasser. I disse tilfælde skal bestyrelsens forudgående accept indhentes jf. de på en generalforsamling vedtagne "Retningslinier for ombygning i Ny Munkegård".

§ 18. Varme- og varmtvandsanlægget

Varme- og varmtvandsanlægget ejes og drives af ejerlejlighedsforeningen, som er forpligtet og berettiget til at levere varme og varmt vand til de forskellige ejerlejlighedsejere, som således er forpligtet til at aftage hele deres forsyning heraf. Stk. 2. Alle med driften af varme- og varmtvandsanlægget forbundne omkostninger inklusiv fjernvarmeafgifterne debiteres ejerforeningens almindelige driftsbudget, således at udgifterne hertil dækkes af ejerforeningsbidraget på samme måde som alle andre fællesudgifter.

§ 19. Udlejning

Ved hel eller delvis udlejning af en ejerlejlighed til beboelse, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Ved hel eller delvis udlejning af en ejerlejlighed til beboelse har ejerlejlighedsforeningen over for lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven. Kravet om berigtigelse af lejerens krænkelse af sine forpligtelser skal først fremsættes over for ejerlejlighedsejeren med en frist på 3 måneder til at berigtige forholdet eller tage passende forholdsregler hertil. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

§ 20. Husorden

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles arealer på en hensynsfuld måde.

Stk. 2. For benyttelse af en ejerlejlighed gælder den for foreningen gældende husorden.

§ 21. Misligholdelse

I tilfælde af, at en ejerlejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagne krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejere, kan bestyrelsen forlange – efter at der skriftligt har været givet vedkommende en frist på en måned til at rette for sig –

at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel den 1. i en måned.

Stk. 2. Ovenstående bestemmelse kan også gøres gældende over for en lejer af en ejerlejlighed, og således at ejerlejlighedsforeningen er påtaleberettiget.

§ 22. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 30.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 17, stk. 6.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 23. Benyttelse

Lejlighederne må alene benyttes til beboelse.

Nærværende vedtægter blev vedtaget på den ordinære generalforsamling mandag den 31. marts 2008 og endelig besluttet på den ekstraordinære generalforsamling onsdag den 7. maj 2008 i E/F Ny Munkegård med det til vedtægtsændringer fornødne kvalificerede flertal.

§ 16 stk. 1, udgår, foreløbigt vedtaget 18. april 2017 og endeligt vedtaget 16. april 2018
Ny § 3, foreløbigt vedtaget 16. april 2018 og endeligt vedtaget 26. marts 2019