

37924-001 MHJ/HLR/ar

**SÆRVEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN NDR. MUNKEGÅRD**

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1.	Baggrund.....	1
2.	Fordelingstal.....	1
3.	Fællesbidrag	1
4.	Sikkerhed	1
5.	Varmeregnskab.....	2
6.	Forsikring	2
7.	Brug af ejerlejlighederne	2
8.	Ændringer	3
9.	Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.....	3
10.	Generalforsamling.....	3
11.	Bestyrelse	4
12.	Administration	4
13.	Udlejning	5
14.	Adgang.....	5
15.	Foreningens opløsning.....	5

1. Baggrund

- 1.1. Ejerforeningen Ndr. Munkegård, CVR-nr. 85 44 02 17 ("**Ejerforeningen**"), har på generalforsamlingen vedtaget, at normalvedtægten for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, udstedt ved bekendtgørelse nr. 1738 af den 29. november 2020 ("**Normalvedtægten**"), skal gælde for Ejerforeningen.
- 1.2. Normalvedtægten gælder i sit hele medmindre andet er vedtaget og fremgår af nærværende særvedtægt ("**Særvedtægten**").
- 1.3. Normal- og Særvedtægten er vedtaget på generalforsamlingen den 17. maj 2022.

2. Fordelingstal

- 2.1. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne indbyrdes efter de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal.
- 2.2. Det samlede tinglyste fordelingstal udgør 36.100.

3. Fællesbidrag

- 3.1. Til dækning af de for Ejerforeningen påløbende fællesudgifter skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse foreslås af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår.
- 3.2. Forslaget skal godkendes på den ordinære generalforsamling og vedtages ved simpelt flertal.
- 3.3. Bidraget betales i forhold til de respektive ejerlejligheders fordelingstal.
- 3.4. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve ekstraydelser i henhold til fordelingstal i tilfælde af, at Ejerforeningen pålægges betydelige uforudsete udgifter.

4. Sikkerhed

- 4.1. Til sikkerhed for medlemmernes betaling af medlemmernes andel af fællesbidraget samt a conto-beløb til Ejerforeningen, tinglyses Særvedtægten ved fremtidige overdragelser af en ejerlejlighed pantstiftende for kr. 50.000,00 med 1. prioritet på hver af ejerlejlighederne, jf. dog pkt. 4.2–4.5. Påtaleberettiget er Ejerforeningen.
- 4.2. Ejeren af en ejerlejlighed, der udelukkende benyttes til garage eller kælderrum, kan vælge at tinglyse Særvedtægten pantstiftende for kr. 5.000,00 eller indbetale et depositum stort kr. 5.000,00 til Ejerforeningen. Tinglysningen eller indbetalingen af depositum skal ske i forbindelse med ejerskifte.

- 4.3. Til sikkerhed for Ejerlejlighed nr. 600's betaling af sin andel af fællesbidraget samt a conto-beløb til Ejerforeningen tinglyses Særvedtægten pantstiftende for kr. 107.500,00 ved ejerskifte. Indtil ejerskifte kan sikkerheden stilles i form af et ejerpantebrev på samme beløb.
- 4.4. Til sikkerhed for Ejerlejlighed nr. 601's betaling af sin andel af fællesbidraget samt a conto-beløb til Ejerforeningen tinglyses Særvedtægten pantstiftende for kr. 60.000,00. Indtil ejerskifte kan sikkerheden stilles i form af et ejerpantebrev på samme beløb.
- 4.5. Til sikkerhed for Ejerlejlighed nr. 602's betaling af sin andel af fællesbidraget samt a conto-beløb til Ejerforeningen tinglyses Særvedtægten pantstiftende for kr. 203.750,00. Indtil ejerskifte kan sikkerheden stilles i form af et ejerpantebrev på samme beløb.
- 4.6. Medlemmerne kan på den ordinære generalforsamling med simpelt flertal efter fordelings-tal vedtage, at forhøje eller nedsætte sikkerheden fastsat i pkt. 4.1 således, at sikkerheden til enhver tid anses for passende. En sådan ændring har alene gyldighed overfor fremtidige overdragelser.
- 4.7. Ejerforeningens administrator er bemyndiget til at forestå udarbejdelse af tillæg om forhøjelse af sikkerheden samt tinglyse dette, såfremt dokumentation for beslutningen om forhøjelse af sikkerheden forelægger.
- 4.8. Udgiften til en eventuel forhøjelse af sikkerheden bæres af det enkelte medlem.

5. Varmeregnskab

- 5.1. Ejerforeningens varmeregnskab udfærdiges efter gældende sædvanlig praksis for ejerlejlighedsforeninger. Bestyrelsen fastsætter et á conto beløb, der skal opkræves til dækning af den løbende varmeforbrug.

6. Forsikring

- 6.1. Ejerforeningen er forpligtet til at tegne og opretholde bygningsbrandforsikring for samtlige Ejerforeningens ejendomme, ligesom Ejerforeningen er berettiget til at tegne en kombineret hus- og grundejerforsikring samt en glasforsikring.

7. Brug af ejerlejlighederne

- 7.1. Ejerlejligheder, der ikke oprindeligt er udlagt til erhverv, garage eller kælder, må ikke benyttes til andet end beboelse.
- 7.2. Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere.
- 7.3. Medlemmernes benyttelse af ejerlejlighederne, fælles bestanddele o.l. er nærmere reguleret i Ejerforeningens gældende husorden. Husordenen kan alene ændres ved beslutning på generalforsamlingen.

7.4. Ejerforeningen stiller vederlagsfrit et pulterrum til disposition for ejerne af de ejerlejligheder, der udelukkende benyttes til beboelse. Dette kan alene ændres på generalforsamlingen ved enstemmighed.

7.5. Der må ikke benyttes insekt- eller ukrudtsmidler på fællesarealerne eller vaskes biler, cykler eller lignende uden for den anviste vaskeplads.

8. Ændringer

8.1. Ændringer af bærende vægge i ejerlejlighederne samt i Ejerforeningens fælles installationer, herunder fordelingsledninger for el, vand og varme skal forhåndsgodkendes skriftligt af bestyrelsen.

8.2. Medlemmerne må ikke foretage ændringer og reparationer, herunder maling, af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk samt lade opsætte reklamer eller lignende uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.

9. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

9.1. Vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte ejerlejligheder påhviler Ejerforeningen.

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

10. Generalforsamling

10.1. Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes som udgangspunkt i Gentofte eller Gladsaxe Kommune efter bestyrelsens bestemmelse. Generalforsamlinger kan på bestyrelsens initiativ tillige afholdes helt eller delvist digitalt.

10.2. Den årlige generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

10.3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen ved elektronisk post, anbefalet brev eller ved omdelt meddelelse herom.

10.4. Dagsorden og de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen fremsendes til medlemmerne pr. e-mail og publiceres på Ejerforeningens hjemmeside.

10.4.1. Inden den ordinære generalforsamling skal årsregnskabet forsynet med påtegning af revisionen og underskrift af bestyrelsen sammen med dagsorden og stillede forslag fremsendes til medlemmerne.

- 10.5. Ethvert stemmeberettiget medlem kan forlange, at et forslag eller et emne behandles ved skriftlig afstemning.
- 10.6. Administrator kan indkalde Ejerforeningens medlemmer til ekstraordinær generalforsamling, hvis denne ønsker en bestyrelsesbeslutning prøvet.
- 10.7. Den ordinære generalforsamling fastsætter honorar for formanden, næstformanden og de ordinære medlemmer af bestyrelsen. Generalforsamlingen kan endvidere honorere formandens og/eller enkelte bestyrelsesmedlemmers indsats som bygherrerepræsentant for større ejerforeningsprojekter.

11. Bestyrelse

- 11.1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, hvorunder 4 er valgt af generalforsamlingen mens det sidste medlem er ejeren af de usolgte ejerlejligheder eller hvem denne måtte sætte i sit sted.
- 11.2. Sammen med medlemmerne af bestyrelsen vælges hvert år to suppleanter. Baseret på antallet af stemmer vælges de 2 hhv. 3 medlemmer med flest stemmer til bestyrelsen og dernæst de to suppleanter.
- 11.3. Bestyrelsen konstituerer sig på det første møde efter valget med en formand og en næstformand.
- 11.4. Ejeren af de usolgte ejerlejligheder er ikke på valg så længe, at denne ønsker at råde over en plads i bestyrelsen.
- 11.5. Så længe ejeren af de usolgte ejerlejligheder ønsker at råde over en plads i bestyrelsen, jf. pkt. 11.4, afgår hvert år 2 medlemmer af bestyrelsen. Af bestyrelsens medlemmer afgår hvert ulige år 3 medlemmer (dog alene 2 medlemmer så længe ejeren af de usolgte ejerlejligheder råder over en plads), og hvert lige år 2 medlemmer. Hvert år afgår den ene af suppleanterne.
- 11.6. Afgangsordnen bestemmes ved lodtrækning for de medlemmer og suppleanter, der er valgt samtidigt, og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.
- 11.7. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer falder til under 5 som følge af afgang fra bestyrelsen, i en periode mellem to ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen i den orden de er valgt. Findes der ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 11.8. Efter et bestyrelsesmøde udfærdiges der et mødereferat over det på mødet passerede, der skal godkendes og underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

12. Administration

- 12.1. Bestyrelsen ansætter en administrator for Ejerforeningen til at varetage administrationen af ejendommenes fælles anliggender, herunder regnskabsførelse over Ejerforeningens afholdte udgifter og oppebårne indtægter.
- 12.2. Bestyrelsen er bemyndiget til at give administrator tegningsret i samtlige ejendommenes daglige anliggender.
- 12.3. Administrator kan både være en fysisk eller juridisk person, men det er et krav, at administrator skal være ejendomskyndig jurist eller have en sådan ansat til at administrere Ejerforeningen.
- 12.4. Administrator skal være ansvarsforsikret.

13. Udlejning

- 13.1. I det tilfælde, at et medlem ønsker at udleje sin ejerlejlighed, skal udlejningen anmeldes til Ejerforeningens administrator.
- 13.2. Medlemmet skal udfærdige en lejekontrakt på en af boligministeriet godkendt lejekontraktsblanket.

14. Adgang

- 14.1. Hvis et medlem ikke giver adgang til sin lejlighed, og denne efter Normalvedtægten er forpligtet dertil, kan bestyrelsen pålægge medlemmet at betale en bod på kr. 5.000,00.

15. Foreningens opløsning

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

Således vedtaget på Ejerforeningens generalforsamling den 17. maj 2022.

For bestyrelsen i Ejerforeningen:


Aleksander Hamdan

Jeppe B. Agerbo


Edgar Vøgg

Anne Thomsen


Hans Schlütter