

23. december 2023

Ejd.nr.: 1814 m.fl.

Udført af: MAA



**G/F Vejlesøparken**  
**E/F Vejlesøparken matr.nr. 1dt**  
**E/F Vejlesøparken matr.nr. 1dy**

**Bestyrelsens forslag om vedtagelse af opdaterede vedtægter og husorden**

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtagelse af de nye sæt vedtægter, som er vedlagt indkaldelsen. Samtidig foreslår bestyrelsen, at husordenen opdateres, så samspillet mellem vedtægter og husorden sikres.

Vedtægterne er bygget op, så de svarer til den faktiske struktur i Vejlesøparken, hvor Grundejerforeningen fungerer som en overordnet administrativ forening for de forhold, som er gældende på tværs af alle tre foreninger.

Generelt er vedtægterne opdateret i forhold til de seneste ændringer i ejerlejlighedsloven og normalvedtægten for ejerforeninger, som finder anvendelse for ejerforeningerne uanset om de vedtages eller ej. Foreningsretlige begreber fra normalvedtægten for ejerforeninger er benyttet i nærværende vedtægter.

Vedtægterne er desuden udbygget betragteligt i håbet om at sikre brugervenlighed, så vedtægten både er orienterende, gennemskuelig og læsbar. Det har dog været vigtigt fortsat at bibeholde bestyrelsernes råderum.

De fremsendte forslag til særvedtægt for ejerforeningerne baserer sig strukturemæssigt på normalvedtægten for ejerforeninger. Nye bestemmelser i normalvedtægten for ejerforeninger er medtaget i det omfang de ikke er fraveget som følge af individuelle afvigelser i jeres allerede tinglyste særvedtægt. De nye vedtægter erstatter de gamle vedtægter, og fremstår for den enkelte ejerforening som en samlet særvedtægt, der også begæres tinglyst som sådan.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at forslaget til nye særvedtægter ikke ændrer på allerede tinglyste sikkerheder, og at særvedtægten alene ændres for så vidt angår den servitutstiftende del.

Bestemmelser i de nuværende særvedtægter, som ikke kan ændres ved en flertalsbeslutning er gengivet i de nye særvedtægter uden ændringer. Dette er årsagen til at § 31 er gengivet som den er anført i § 4 i jeres nuværende vedtægter.

For så vidt angår nuværende særvedtægts § 16 kan denne alene ændres med enstemmighed. Der er ikke i det fremsatte forslag til ny særvedtægt ændret på indholdet af de i bestemmelsen anførte forhold, der blot er fordelt ud på afsnit 1.6 – 1.8, 21.4 og 27, og der er ikke tiltænkt ændringer heri. Såfremt tinglysningsretten ikke måtte acceptere en sådan opsplitning af bestemmelsen skal advokat Kristian Dreyer være berettiget til at samle bestemmelserne og indsætte en bestemmelse i særvedtægten, der er identisk med den nuværende § 16.

Det fremsendte forslag til særvedtægt for grundejerforeningen baserer sig ligeledes på normalvedtægten for ejerforeninger for at få så stor parallelitet hermed, men er med individuelle fravigelser. Grundejerforeningen er ikke som sådan omfattet af hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten.

Af konkrete forhold, som er opdateret i de fremlagte forslag til særvedtægter kan nævnes:

- Præcisering af, at Grundejerforeningen og Ejerforeningerne altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer i tilfælde af krav, der udspringer af medlemskabet.
- Præcisering af, at Grundejerforeningen og Ejerforeningerne er berettiget til at opkræve et honorar for arbejde pålagt af enkelte ejere som kun tilgodeser disse enkelte ejere, fx udarbejdelse af mæglerbesvarelse ved salg af lejlighed.
- Pligt for en ejer til at melde ejerskifte.
- Præcisering af at Grundejerforeningen har beslutningskompetencen for de administrative forhold, der er ens i de tre foreninger.
- Udvidelse af fristen for afholdelse af fornyet generalforsamlingen, når der ikke har været nok medlemmer til stede for at opfylde det kvalificerede majoritetskrav til fremmøde.
- Frist for afholdelse af ordinær generalforsamling fastsættes til 6 måneder efter regnskabsårets udløb i lighed med den i normalvedtægten fastsatte frist.
- Indførelse af periode, hvor bestyrelsen ikke skal indkalde til suppleringsvalg i tilfælde af bestyrelsesmedlemmers udtræden af bestyrelsen, når en ordinær generalforsamling er nært forestående.
- Indførelse af fuldmagtsbegrænsning, så der kun må stemmes med 1 fuldmagt pr. medlem.
- Påkravsgebyr ved for sen betaling af bidrag til fællesudgifter fastsættes i henhold til lejelovens regler.
- Præcisering af, at det er medlemmernes pligt at holde administrator opdateret med en virksom mailadresse.
- Præcisering af foreningens og ejernes vedligeholdelsespligt samt ansvar for følgeskader.
- Præcisering af vedligeholdelsespligten for maling af altaner og terrasser, så vedligeholdelsespligten er underlagt Ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Praksis med at beboerne kan få maling udleveret fra ejendomskontoret fortsættes, så beboerne kan male altanen eller terrassen indvendigt, hvis det trænger.
- Præcisering af, at den til enhver tid værende ejer hæfter på objektivet grundlag for skader, der opstår fra installationer i ejerens lejlighed.
- Pligt for sælger til at oplyse køber om eventuelle ombygninger eller forandringer, som ejeren eller tidligere ejerled har foretaget.
- Oplysningspligten i § 26 er til opfyldelse af sælgers oplysningspligt ved salg. Dokumentationskravet kan kun kræves opfyldt fremadrettet.
- Præcisering af at ombygninger, der kræver byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bestanddele skal godkendes af bestyrelsen.
- Tilføjelse af bestemmelse om en ejers hæftelse for merudgifter, som denne påfører Ejerforeningen. Bestemmelsen svarer til ejerlejlighedsloven § 7, stk. 2. Tilsvarende bestemmelse om ejers hæftelse for merudgifter på grundejerforeningens områder.



- Præcisering af at foreningen ikke hæfter for kosmetiske forskelle på fliser m.v., hvis der sker skader i lejlighederne i forbindelse med udførelse af vedligeholdelsesarbejde i lejligheden. Beskadigede fliser udskiftes, men ikke ubeskadigede fliser.
- Præcisering af varslingsreglerne ved udførelse af arbejde i lejligheder.
- Præcisering af en ejers forpligtelser ved udlejning af lejligheden.
- Begrænsning af muligheden for at foretage korttidsudlejning af lejligheden, så der kun må foretages korttidsudlejning op til 4 gange om året og maksimalt i 30 dage i alt.
- Forpligtelse for en køber af lejligheden til at omdanne ejerpantebrev til sikkerhed for foreningen til "anden hæftelse", der svarer til pantstiftende vedtægter.

Forslaget til vedtægtsændringer indebærer en bred bemyndigelse til GALST Advokataktieselskab og deres advokater til at foranledige disse særvedtægter endeligt tinglyst, herunder om nødvendigt foretage sproglige såvel som indholdsmæssige ændringer, der må skønnes nødvendige med henblik på endelig tinglysning heraf uden anmærkninger eller bemærkninger fra Tinglysningsretten og til om nødvendigt at kære alle Tinglysningsrettens afgørelser/kendelser.

GALST Advokataktieselskab og deres advokater er ligeledes bemyndiget til at aflyse nuværende servitutstiftende særvedtægter, samt om nødvendigt at kræve udlæg til landinspektør for tinglysningsrids og lignende refunderet af grund- og ejerforeningerne, og opkræve sådanne udlæg udover eget honorar.