

Grundejerforeningen Vestre Kvarter – [bestyrelse@vestrekvarter.dk](mailto:bestyrelse@vestrekvarter.dk) / [www.vestrekvarter.dk](http://www.vestrekvarter.dk)  
v. Tomas Nielsen  
Vestre Alle 76  
3500 Værløse  
Mobil: 2910 4686

### Til Grundejerne i Vestre Kvarter

I forlængelse af vores ordinære generalforsamling i 2017 har bestyrelsen arbejdet med at udarbejde et forslag til nye vedtægter, som er vedlagt her. For at få vedtaget disse ændringer, skal vi hermed indkalde til

## **Ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Vestre Kvarter**

**Søndag, d. 17. december 2017 kl. 14.00 i  
Informationshuset.**

Med følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Behandling af indkomne forslag jfr. vedhæftede
3. Eventuelt.

Det er bestyrelsens anbefaling at ændre vedtægterne som foreslået på de efterfølgende sider. Da der er tale om vedtægtsændringer kræver alle ændringer kvalificeret flertal. Vi skal derfor anmode om at så mange som muligt enten møder op eller stemmer på forhånd (og afleverer stemmeseddelen i postkassen Vestre Alle 76), jfr. nedenstående:

*Bestyrelsen i Grundejerforeningen Vestre Kvarter*

---

Stemmeseddel – Ændring af vedtægter i GF Vestre Kvarter

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ Jeg stemmer for alle forslag

\_\_\_\_ Jeg stemmer imod at ændre vedtægterne

\_\_\_\_ Jeg stemmer som angivet på efterfølgende sider i forhold til hvert enkelt forslag

## Uddybning af forslagene

Vi har i arbejdet både taget vores egne erfaringer i betragtning, samt brugt input fra f.eks. Østre Kvarter (der er den nyeste grundejerforening her på Laanshøj) – og er som resultat heraf kommet frem til en række forslag til ændring af vedtægterne

Der er tale om en række forslag som vi har valgt at udspecificere som individuelle forslag for at give mulighed for at tage stilling til hvert enkelt forslag. Ændringerne falder i 3 kategorier, nemlig:

- **Opdateringer:** Generelle opdateringer som resultat af erfaringer med grundejerforeningens arbejde i løbet af de først 10 år. Det er for eksempel tydeliggørelse af generalforsamlingens afvikling, bestyrelsens arbejde etc.
- **Kuben Byg A/S.** Da Vestre Kvarter blev opført var Kuben Byg A/S bygherrer og har derfor en række steder i vedtægterne skrevet en række forbehold ind. Disse forbehold er ikke længere relevante da Kuben Byg A/S ikke længere eksisterer. Derfor fjernes disse som en del af den generelle opdatering
- **Vedligeholdelse.** I løbet af især 2016 og 2017 er der sket en række afklaringer som tydeliggør hvordan vedligeholdelsen skal ske samt hvad der er fælles anlæg. For at sikre at dette er tydeligt, så foreslås vedtægterne opdateret så de modsvarer dette. (Hver ændring er i det efterfølgende betegnet som **V**(Vedligeholdelse), **K**(Kuben) eller **O**(Opdatering) for at tydeliggøre årsagen til ændring.

På de efterfølgende sider findes de individuelle ændringer. Derudover vil de foreslåede nye vedtægter kunne findes i samlet opdateret form på [www.vestrekvarter.dk](http://www.vestrekvarter.dk) senest d. 10 december 2017.

Ref. Nr.	Type	Baggrund for ændringen	Placering af ændring	Tekst til ændringen	Stemmer FOR	Stemmer IMOD
1	V	Kloakken kan ikke overdrages og skal derfor vedligeholdes	Tilføjes sidst til 3.1	<u>at</u> være ansvarlig for driften af fælles kloak. Alle udgifter vedr. fælles kloakker på Grundejerforeningens område som ikke er overdraget til forsyningselskabet (dvs. alle kloakledninger med undtagelse af individuelle stikledninger og individuelle anlæg, inklusive omfangsdræn om den enkelte bygning) vil være fællesudgifter og dækkes over foreningens driftsbudget.		
2	V/K	TV-anlægget er fælles - men er p.t. ikke tydeligt en del af vedtægterne + Afsnittet tilrettes da Kuben ikke længere er relevant	3.1 ændres	<b><u>FRA:</u></b> <u>at</u> overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer, som Kuben Byg A/S overdrager til Grundejerforeningen samt andre faciliteter af fælles interesse, der ejes af andre end Grundejerforeningen, men som Kuben Byg A/S anviser som et fælles anliggende (hvilke arealer/faciliteter herefter er kaldet "Fællesarealerne"), efter disse Fællesarealers etablering, <b><u>TIL:</u></b> <u>at</u> drive og vedligeholde alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer (herunder fælles TV-anlæg),		
3	V	På XGF i Januar 2016 blev det vedtaget at vedligeholdelse skal ske jfr. en materiale specifikation.	Tilføjes 7.5	7.5 Specifikt påhviler det et medlem at følge den til enhver tid gældende materiale specifikation for alle udvendige vedligeholdelsesarbejder. Såfremt der er behov for materialer der ikke fremgår - eller såfremt de specificerede materialer er udgået, er medlemmet pligtig at kontakte bestyrelsen inden arbejdet iværksættes, for afklaring af hvilke materialer der skal bruges.		
4	V	Disse ændringer skriver dette ind i vedtægterne	Tilføjes 7.6	7.6 Såfremt medlemmet bruger materialer der ikke er i overensstemmelse med materiale specifikationen er medlemmet pligtig - såfremt bestyrelsen pålægger medlemmet dette - for egen regning at bringe boligen i overensstemmelse med materiale specifikationen.		
5	V		Tilføjes 18.7	18.7 Bestyrelsen er ansvarlig for at vedligeholde en materialespecifikation for udvendig vedligeholdelse.		
6	K	Fjernelse af referencer til	15.7 Fjernes	En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke - så længe		

Ref. Nr.	Type	Baggrund for ændringen	Placering af ændring	Tekst til ændringen	Stemmer FOR	Stemmer IMOD
		Kuben A/S		Kuben Byg A/S er medlem af Grundejerforeningen - gyldigt vedtages, uden forud indhentet skriftligt samtykke fra Kuben Byg A/S		
7	K		8.2 Ændres	<b>FRA:</b> Grundejerforeningens fællesarealer, jf. punkt 3.1 omfatter blandt andet arealer der er Kuben Byg A/S udlægges som fællesarealer <b>TIL:</b> Grundejerforeningens arealer omfatter alle ikke private arealer inden for foreningens område.		
8	K		8.3 Fjernes	8.3 Grundejerforeningen er forpligtiget til - efter modtagelse af første skriftlige påkrav fra Kuben Byg A/S - eller fra den som afleder sin ret fra Kuben Byg A/S - at overtage og dermed blive adkomsthaver til alle fællesarealerne. Denne overdragelse kan ske successivt fra Kuben Byg A/S til Grundejerforeningen efter Kuben Byg A/S' beslutning. Den eneste betingelse, der er knyttet til en eller flere tilskødninger af fællesarealer er, at købesummen for et fællesareal udgør kr. 0,-		
9	K		23.1 ændres	Følgende fjernes fra afsnittet <i>..... samt Kuben Byg A/S, så længe Kuben Byg A/S er ejer af nogen grund inden for Grundejerforeningens område, eller den til hvem Kuben Byg Måtte overdrage sine rettigheder.....</i>		
10	K		Afsnit 23.4 fjernes	Omkostningerne til Grundejerforeningens stiftelse og tinglysning af vedtægterne afholdes af Kuben Byg A/S		
11	O	Der skal vælges repræsentant til GF Laanshøj samt kasserer. Det fremgår p.t. ikke af vedtægterne og bør tydeliggøres	17.5 ændres	<b>FRA:</b> 17.5 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år af gangen. <b>TIL:</b> 17.5 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand, næstformand, <b>kasserer, samt valg af repræsentant til GF Laanshøj</b> , der vælges for et år af gangen.		

Ref. Nr.	Type	Baggrund for ændringen	Placering af ændring	Tekst til ændringen	Stemmer FOR	Stemmer IMOD
12	O	Opdatering af valgprocessen	15.9 Tilføjes	15.9 Såfremt der er valg til bestyrelsen - dvs. mere end 5 kandidater og/eller mere end 2 kandidater til suppleant - sker valget ved at hver stemmeberettiget afgiver op til 5 stemmer på forskellige bestyrelseskandidater samt op til 2 stemmer til valg af suppleanter.		
13	O		§15.10 Tilføjes	15.10 Ved stemmelighed mellem kandidater hvor ikke alle kan opnå valg, skal der ske en ny afstemning mellem de kandidater der har opnået samme antal stemmer.		
14	O	<p>Vi har traditionelt på hver generalforsamling diskuteret rækkefølgen mellem punkterne, herunder især hvornår forslag og budget behandles.</p> <p>Derudover har det ikke været tydeligt at der skal vælges dirigent og referent. Dette tydeliggøres ved at opdatere afsnittet som vist her</p>	§13.1 Ændres	<p><b><u>FRA:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år</li> <li>2. Forelæggelse af årsrapport med påtegning af grundejerforeningens revisor, samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport</li> <li>3. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag</li> <li>4. Valg af medlemmer til bestyrelsen</li> <li>5. Valg af suppleanter til bestyrelsen</li> <li>6. Valg af revisor</li> <li>7. Eventuelt</li> </ol> <p><b><u>TIL:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Valg af dirigent og referent</b></li> <li>2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år</li> <li>3. Forelæggelse af årsrapport med påtegning af grundejerforeningens revisor, samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport</li> <li>4. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag</li> <li>5. <b>Behandling af indkomne forslag (forslag behandles som punkt 5.1, 5.2. etc.)</b></li> <li>6. <b>Andre punkter til debat og behandling inden valg af medlemmer til bestyrelsen</b></li> <li>7. Valg af medlemmer til bestyrelsen</li> <li>8. Valg af suppleanter til bestyrelsen</li> </ol>		

Ref. Nr.	Type	Baggrund for ændringen	Placering af ændring	Tekst til ændringen	Stemmer FOR	Stemmer IMOD
				9. Valg af revisor 10. Eventuelt		
15	O	Tydeliggørelse af processen for afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling	Afsnit 13 ændres	<b>FRA:</b> 13 Dagsorden for den ordinære generalforsamling' <b>TIL:</b> 13 Dagsorden for generalforsamlinger		
16		g	Afsnit 13.5 tilføjes	13.5 Dagsorden for en ekstraordinær generalforsamling skal som minimum bestå af 1. Valg af dirigent og referent 2. Behandling af indkomne forslag ELLER andre punkter til debat 3. Eventuelt.		
17	O	Tilpasning til faktiske forhold – for at bryde den gotiske kunde mellem fremlæggelse af budget og afstemning vedr. forslag.	Afsnit 12.4 ændres	<b>FRA:</b> 12.4 Forslag fra medlemmerne må - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. februar. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. <b>TIL:</b> 12.4 Forslag fra medlemmerne må - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. februar. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. <b>Forslag der medfører udgifter for grundejerforeningen skal vedlægges budget der indeholder både anlægs- og driftsomkostninger jfr. punkt 13.2</b>		
18	O		13.2, 13.3, 13.4 Tilføjes	13.2 Alle forslag til behandling på generalforsamlingen der forventes at medføre en økonomisk udgift skal indeholde forslag til finansiering - såvel anlæg som driftsomkostninger. Omkostninger opgøres som den samlede økonomiske påvirkning af grundejerforeningen - og vil - såfremt forslaget vedtaget - blive tillagt den enkelte grundejers medlemsbidrag jfr. fordelingstallet. 13.3 Såfremt der under generalforsamlingens behandling af forslag vedtages forslag der medfører en øget medlemsbidrag udarbejder kassereren efter generalforsamlingen et nyt driftsbudget samt beregner det nye samlede medlemsbidrag. Det nye medlemsbidrag fastsættes af kassereren på baggrund af de vedtagne forslag og budgetter.		

Ref. Nr.	Type	Baggrund for ændringen	Placering af ændring	Tekst til ændringen	Stemmer FOR	Stemmer IMOD
				13.4 Et evt. nyt medlemsbidrag beregnet efter 13.3 er umiddelbart gældende og kræver ikke vedtagelse af en ny generalforsamling.		
19	O	Tilpasning til faktiske forhold så vi kan ændre opkrævningsperiode uden at være i konflikt med vedtægterne	10.2 ændres	<b>FRA:</b> Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til punkt 10.1 indbetales af medlemmerne en gang årligt forud <b>TIL:</b> Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til punkt 10.1 indbetales af medlemmerne forud. Betalingsperiode og hyppighed - enten en gang årligt forud, eller som en løbende opkrævning - fastlægges af bestyrelsen.		
20	O	Bestyrelsens opgaver	Tilføjes 18.9	18.9 Bestyrelsen er pligtig at opretholde et elektronisk arkiv over alle væsentlige dokumenter der udarbejdes eller modtages i årets løb. Dette arkiv overdrages efter generalforsamlingen til den nye bestyrelse.		
21	O	Tilretning til e-mail	Tilføjes til afsnit 12.3	12.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst to ugers og højst fire ugers varsel ved brev <b>eller e-mail</b> til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes i det omfang det er muligt tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.		
22	O		Afsnit 18.8 tilføjes	18.8 Bestyrelsen vedligeholder en liste over medlemmernes e-mail adresser.		
23	O		Afsnit 7.7 tilføjes	7.7 Det påhviler hvert enkelt medlem at holde bestyrelsen orienteret om sin aktuelle e-mail adresse. Al kommunikation afsendt til den af medlemmets seneste oplyste e-mail adresse anses for at være korrekt afsendt.		
24	O	Protokol over det skete skrives normalt som referat der godkendes næste gang	Afsnit 17.9 ændres	<b>FRA:</b> 17.9 Over det på bestyrelsesmøderne passerende føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. <b>TIL:</b>		

Ref. Nr.	Type	Baggrund for ændringen	Placering af ændring	Tekst til ændringen	Stemmer FOR	Stemmer IMOD
				17.9 Over det på bestyrelsesmøderne passerede udarbejdes beslutnings referat der opbevares jfr. punkt 18.9.		
25	O	Valg af dirigent	Afsnit 14.1	<p><b>FRA:</b> 14.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.</p> <p><b>TIL:</b> 14.1 Enhver generalforsamling ledes af en dirigent (der vælges som punkt 1 på dagsordenen), der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.</p>		
26	O	Valgbarhedsperiode	Afsnit 17.1 ændres	<p><b>FRA:</b> 17.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på tre til fem medlemmer, der vælges for en et-årig periode. Genvalg kan finde sted.</p> <p><b>TIL:</b> 17.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på tre til fem medlemmer, der vælges for en et-årig periode. Genvalg kan finde sted. <b>Det bør tilstræbes at mindst 1 og helst 2 medlemmer accepterer genvalg for at sikre kontinuiteten.</b></p>		
27	O	Klarlæggelse af konsekvenser ved manglende bestyrelse	Afsnit 17.10 tilføjes	17.10 Såfremt der ikke findes tilstrækkeligt antal valgte bestyrelsesmedlemmer til at bestyrelsen kan etableres, er det den afgående bestyrelses opgave at vælge og overdrage den daglige drift til en administrator (evt. ekstern). Eventuelle omkostninger forbundet hermed tillægges de enkelte medlemmers bidrag jfr. fordelingstallet.		
28	O	Tilretning til at det er en kørende forening	Afsnit 20.1 tilrettes	<p><b>FRA:</b> 20.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse – 31. December 2007</p> <p><b>TIL:</b> 20.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.</p>		