

**Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling d. 28. januar kl.19 i festlokalet.**

- 1 Valg af dirigent
- 2 Valg af referent
- 3 Valg af 2 stemmetællere
- 4 Afstemning om ændringsforslag til afstemningsregler § 2,3 og 12
- 5 Afstemning om nyt stk. 2 i § 14. Bemyndigelse til bestyrelsen

Ejerforenings bestyrelse stiller følgende forslag til vedtægtsændringer til den ekstraordinær generalforsamling 2019.

De nuværende vedtægter kan findes på ejerforeningens hjemmeside [www.engdalsvej71-73.dk](http://www.engdalsvej71-73.dk) under vigtige dokumenter.

**Ændringsforslag til § 2.:**

Generalforsamlingen er ejerforeningens 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.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 15 dage, og på denne kan forslaget- uanset antallet af fremmødte- vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

**Ændringsforslag til § 3. :**

5 linjer efter dagsorden ændres til:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

**Ændringsforslag til § 12. :**

Første 4 linjer:

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

## § 14: Nyt stk.2:

For at sikre ejerforeningen mod at lide tab på tilgodehavender hos det enkelte medlem af ejerforeningen efter denne vedtægt, bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til på et hvilket som helst tidspunkt efter bestyrelsens beslutning (almindeligt flertal) at begære ejerforeningens vedtægter lyst pantstiftende på alle ejerlejligheder omfattet af ejerforeningen ( og eventuelt tillige på hovedejendommen) for et beløb op til 41.000 kr. pr. ejerlejlighed. Som alternativ til at lyse vedtægterne pantstiftende, kan bestyrelsen i stedet vælge at lyse skadesløspantebrev til fordel for ejerforeningen, såfremt dette måtte være omkostningsmæssigt billigere

### **Begrundelse:**

Ændringer til §2, §3 og §12:

Den eneste forskel til de nuværende vedtægter i §2, §3 og §12 er at der ved afstemning vægtes alene efter fordelingstal.

Med de nuværende afstemningsregler skal der være 2/3 flertal til væsentlige beslutninger på generalforsamlingen både efter fordelingstal og antal stemmer. Dette har vist sig at være et demokratisk problem, da ejeren af de 10 garager, som udgør 3 % af fordelingstallet, næsten hver gang kan blokere for nødvendige beslutninger efter antal stemmer (med det sædvanligt antal fremmødte) selvom der er et stort flertal efter fordelingstal.

Tillægget til § 14:

Dette skal ses som en mulighed i forbindelse med optagelse af eventuelt fælles lån til renovering af ejendommen. Lysning af pant kan også vedtaget på en generalforsamling, men ved at give fuldmagt til bestyrelsen, kan bestyrelsen agere hurtigere hvis der opstår en situation, hvor det vil være fordelagtigt med lysning af pant.

Estimeret omkostning til pantstiftelse er 35.000kr som afholdes af ejerforening fælleskasse. Der er derfor ingen direkte omkostninger for den enkelte ejer.

Bestyrelsen har konsulteret vores revisor **Henning Krabbe** vedrørende vedtægtsændringerne, han har sagt god for vedtægtsændringerne.

### **VIGTIGT:**

Bestyrelsen skal indtrængende bede om, at man giver fuldmagt til bestyrelsen til den ekstraordinære generalforsamling uanset om man har tænkt sig at møde, således at en forhindring i fremmøde ikke gør, at der mangler stemmer for forslaget.

Bestyrelsen vil tillade sig at henvende sig til ejerne mhp. at få en fuldmagt.

Fuldmagter kan sendes pr. brev eller gerne mail til (husk afsender).

Formand Kirsten Gandløse, Engdalsvej 71,3.th.,8220 Brabrand [kirstengandloese@gmail.com](mailto:kirstengandloese@gmail.com)

Tlf. 26163949

Kasserer Jørgen Nielsen, L.P. Bechs Vej 6, 8240 Risskov [Dr.Nielsen@dadlnet.dk](mailto:Dr.Nielsen@dadlnet.dk) Tlf. 40102367

Fuldmagter kan også afleveres i ejerforeningens postkasse i nr. 71