

Bilag 3. Forslag om vedtægtsændringer:

Forslagsstiller: Inger 73 b, 1. tv

Dette er et oplæg til reviderede vedtægter for vores ejerforening. De paragraffer, der er skrevet med gult, er paragraffer, hvor I kan sammenligne oplægget med vores nuværende vedtægter

Vedtægter for Ejerforeningen Engdalsvej 71-73, Brabrand

Navn og formål

§1 §1

Foreningens navn er Ejerforeningen Engdalsvej 71-73, 8220 Brabrand af 29/10 1973.

§2 §1

Foreningens formål er at varetage alle de anliggender, der knytter sig til driften af ejendommen matr. nr. 40 m, Brabrand by og sogn og at varetage ejerlejlighedsejernes interesser, hvad enten det er som ejer af lejlighed, garage eller kælderrum

Medlemskab

§3 §1

Enhver lejlighedsejer i ejendommen er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed, garage eller kælderrum skal stedse være samhörende.

Medlemmer i ejerforeningen hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, selv om forpligtelserne også måtte være opstået i tidligere ejers ejertid.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag til den nye ejer, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst.

Tvister og værneting

Samtlige tvister mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne samt indbyrdes tvistigheder mellem ejerlejlighedsejerne, skal afgøres ved Retten i Aarhus som rette værneting.

Generalforsamling

§4 §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 væsentlige forhold kræves dog at mindst 2/3 af de stemmeberettigede - såvel efter antal som efter fordelingstal – er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1) Vedtægtsændringer.

2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning

3) Sikkerhedsstillelse, jf. §20

Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke repræsenteret, men forslaget i øvrigt er vedtaget med 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§5 §3

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmetællere
- 2) Formandens beretning for det senest forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forelæggelse af det kommende års driftsbudget til godkendelse.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han/hun afgår.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter
- 9) Valg af revisor
- 10) Evt. valg af administrator
- 11) Behandling af indkomne forslag
- 12) Eventuelt

Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

§6 §3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal og fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§7 §4

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal være skriftlig enten digitalt eller i papirform. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted sammen med nødvendige bilag

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen

Såfremt vedtagelsen af et af dagsordenens forslag kræver kvalificeret majoritet, skal dette fremgå af indkaldelsen.

§8 §5

Ethvert medlem har ret, til at få et forud angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. februar.

Stemmeretten kan udøves af et medlem selv, medlemmets ægtefælle/samlever, myndige medlemmer af et medlems husstand eller myndige personer, som medlemmet har givet fuldmagt til at møde

§9 §6

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver være medlem af foreningen. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden eller - i dennes forfald - næstformanden. Referatet skal gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§10 §7

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer samt de med disse samlevende ægtefæller/samlevere eller myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand, der vælges blandt bestyrelsens medlemmer. Har foreningen ikke en administrator, vælges desuden en kasserer.

Bestyrelsesmedlemmerne kan tillægges honorarer, hvis generalforsamlingen har truffet beslutning herom. Honoraret kan kun ændres ved en generalforsamlingsbeslutning

§11 §7

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen.

Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

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

§12 §9

Formanden eller - i dennes forfald - næstformanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis 2 medlemmer af bestyrelsen eller en eventuel administrator begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Står stemmerne lige, er formandens eller - i dennes forfald - næstformandens stemme udslagsgivende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne.

Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§13

Det påhviler bestyrelsen at fremsende skriftlig indkaldelse til generalforsamlinger, fremsende fuldmagter og forslag og udsende referater. Kommunikation mellem bestyrelsen og medlemmerne skal ske skriftligt enten digitalt pr. mail eller pr. papirudskrift. Det påhviler medlemmerne hele tiden at holde bestyrelsen opdateret med deres elektroniske adresse

Administration

§14

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 3) Sørge for betaling af foreningens fælles udgifter
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring).
- 5) Sørge for renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- 6) Udarbejde vedligeholdelsesplan.
- 7) Sørge for fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) Tegne bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.
- 10) Sørge for overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator må ikke være ejer i foreningen og må ikke være foreningens revisor

Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter punkt 4.

Tegningsret

§15 §10

Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af formanden eller - i dennes forfald - næstformanden for bestyrelsen i forbindelse med et andet medlem af bestyrelsen.

I tilfælde af at foreningen nødsages til at optage lån til bestridelse af fælles udgifter, hæfter medlemmerne solidarisk i kraft af ovennævnte underskrifter.

Budget

§16

Med udgang i det på generalforsamlingen vedtagne driftsbudget fastsættes det bidrag, som det skal påhvile de enkelte ejere at betale til dækning af fællesudgifterne. Betaling af bidrag kan anses for rettidig, når betaling har fundet sted senest 4. søgnedag i en måned.

Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

Vedligeholdelse

§17 §8

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning og omfatter murværk, hoveddøre, vinduer, altaner, trappeopgange samt alle fælles arealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v. indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Ejerne må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk uden tilladelse fra bestyrelsen/administrator og i overensstemmelse med dennes direktiver. Undtaget herfra er den indvendige side af altanen.

Ejerne må ikke opsætte paraboler på altanen uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen/administrator. Ligeledes må ejerne ikke tildække gulvet på altanen, så drænhullet bliver dækket til

Den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Revision

§18 §12

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal, skal revisor være en godkendt revisor. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer. Hvis generalforsamlingen beslutter det, kan der også vælges en suppleant for revisor. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelse af sit hverv.

Revisor skal i forbindelse med sin revision gøre opmærksom på, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende

Regnskabsår

§19 §13s

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

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

Sikkerhedsstillelse

§ 20

Vedtægterne tinglyses pantstiftende for kr. 50.000,00 i hver ejerlejlighed nr. 1 – 40 samt et mindre beløb for hhv. garage og kælderrum i ejendommen matr. nr. 40 m Brabrand by, Brabrand, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem.

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

En generalforsamling kan efter vedtægternes bestemmelser om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Fælles installationer, modernisering m.v.

§21

Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.

Kapitalforhold

§22 §11

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparring til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

Tinglysning

§23

Nærværende vedtægtsændring begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1— 40, garage nummer 1-10 og kælderrum 1-12 i ejendommen matr. nr. 40 m Brabrand by og sogn, Engdalsvej 71-73, med respekt af de nu på ejerlejligheden tinglyste servitutter og pantehæftelser, hvorom henvises til ejerlejlighedernes blade i tingbogen.