

E/F Dommervænget 4-14,
Bestyrelsen,
Arbejdsgruppen vedrørende Vedtægter.

September-2019.

**FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER, DER SKAL FREMLÆGGES PÅ
GENERALFORSAMLINGEN, DEN 30 OKT 2019:**

§-5

Nuværende:

Stk.6. Alle udgifter til istandsættelse, vedligeholdelse, fornyelse og forbedring af garager skal alene betales af ejerne af garagerne (ejerlejlighedsforeningen) i den pågældende garageblok, fordelt ligeligt efter garagerens antal. Indvendig vedligeholdelse af garagerne foretages af ejerlejlighedsforeningen jfr. § 7.

Forslag til ny tekst:

Stk.6. Alle udgifter til istandsættelse, vedligeholdelse, fornyelse og forbedring af garager betales af ejerlejlighedsforeningen.

Begrundelse:

Forenkling af teksten idet vi alle er fælles om udgifterne til vores garager.

§-7

Nuværende:

Stk.2. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene tapetsering, maling, hvidtning, m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, døre og alt lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vandhaner og -ledninger, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge. Hvis forsyningsledninger og afløbsledninger udenfor en lejlighed udelukkende betjener ejerlejligheden, har ejeren også vedligeholdelsespligten for disse ledninger.

Forslag til ny tekst:

Stk.2. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene tapetsering, maling, hvidtning m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, døre og alt lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder el-ledninger, el-kontakter, **el-skab i opgang**, radiatorer, vandhaner og -ledninger, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge. Hvis forsyningsledninger og

afløbsledninger udenfor en lejlighed udelukkende betjener ejerlejligheden, har ejeren også vedligeholdelsespligten for disse ledninger.

Begrundelse:

Tilføjelse, idet el-skab i opgang ikke tidligere har været nævnt i vores vedtægter.

Nuværende:

Stk.5. Hvis et medlem groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en dertil fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerlejlighedsforeningens vegne, men for ejerens regning, lade lejligheden sætte i stand og om nødvendigt bl.a. søge fyldestgørelse i ejerlejlighedsforeningens panteret jfr. §-5. Yderligere kan bestyrelsen anvende bestemmelserne i §-8.

Forslag til ny tekst:

Stk.5. Hvis et medlem tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en dertil fast frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerlejlighedsforeningens vegne, men for ejerens regning, lade lejligheden sætte i stand og om nødvendigt bl.a. søge fyldestgørelse i ejerlejlighedsforeningens panteret jfr. §-5. Yderligere kan bestyrelsen anvende bestemmelserne i §-8.

Begrundelse:

Ordet: groft udgår. Hvis ordet groft er anført i vores vedtægter, begrænser det ejerlejlighedsforeningens muligheder for at påtale manglende vedligeholdelse.

§-9

Nuværende:

Stk.2. Dog skal det vedrørende husdyrhold i ejerlejlighederne være gældende, at almindelige husdyr må holdes i mindre omfang, hvis husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre beboere.

Forslag til ny tekst:

Stk.2. Dog skal det vedrørende husdyrhold i ejerlejlighederne være gældende, at almindelige husdyr må holdes i mindre omfang, hvis husdyrholdet ikke er til gene for andre beboere.

Begrundelse:

Ordet: væsentlig udgår. Forklaring som ved §-7, stk.5.

Nuværende:

Stk.3. Ejerlejlighedsejeren må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejerlejlighedens ydre, eller ydersiden af vinduernes rammer eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner, paraboler m.v. Inddækning af altaner og skiltning i forbindelse med salg af ejerlejligheder undtages fra dette.

Forslag til ny tekst:

Stk.3. Ejerlejlighedsejeren må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejerlejlighedens ydre, eller ydersiden af vinduernes rammer eller lade opsætte skilte, reklamer, udvendige antenner, paraboler m.v. Inddækning af altaner må kun finde sted i henhold til de af kommunen godkendte bygningsregler og efter ansøgning til bestyrelsen. Skiltning i forbindelse med salg af ejerlejligheder er tilladt.

Begrundelse:

Lettere omskrivning af oprindeligt Stk.3.

Nuværende tekst:

Stk.7. Administrator ansætter og afskediger efter bestyrelsens godkendelse de medarbejdere, der efter bestyrelsens skøn er nødvendige.

Forslag til ny tekst:

Stk.7. udgår.

Begrundelse:

Stk.7 udgår idet ejerlejlighedsforeningen ikke har nogen ansatte/medarbejdere. Ejerlejlighedsforeningen ansætter firmaer til at løse diverse opgaver for foreningen og det er disse firmaer, der sørger for medarbejdere, til disse opgaver.

Bemærkninger:

§-9, stk.1-10, skal have ændret inddelingen afhængig af hvilke ændringsforslag der bliver vedtaget.

§-10

Nuværende tekst:

Stk.1. Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen afholdes i Roskilde Kommune.

Forslag til ny tekst:

Stk.1. Generalforsamlingen er ejerlejlighedsforeningens øverste besluttende myndighed. Generalforsamlingen afholdes i Roskilde Kommune.

Begrundelse:

Den øverste "myndighed" i ejerlejlighedsforeningen er foreningens vedtægter. Den øverste **besluttende** myndighed er generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke overtræde foreningens vedtægter, men kan efter indstilling, ændre disse vedtægter.

Nuværende tekst:

Stk5. Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændringer af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de mødte efter fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, og på den kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal

Forslag til ny tekst:

Stk.5. Tekst som ovenfor, men med 28 dages frist i.s.f. 14 dage.

Begrundelse:

Efter anbefaling fra foreningens administrator ønskes fristen ændret fr 14 til 28 dage, idet det i praksis, næsten er umuligt at få godkendt og udsendt referat inden fristens udløb.

§-11

Nuværende tekst:

Stk.1 Hvert år afholdes 1 ordinær generalforsamling i oktober måned, og dagsordenen skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår.
4. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne kalenderår til godkendelse.
5. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår samt investerings- og vedligeholdelsesplan for de efterfølgende 2 år.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af formand.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Valg af suppleant for revisor.
12. Eventuelt.

Forslag til ny tekst:

Stk.1. Hvert år afholdes 1 ordinær generalforsamling i oktober måned, og dagsordenen skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår.
5. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse.
6. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse.
7. Forelæggelse af foreningens investerings- og vedligeholdsplan for de efterfølgende 2 år til godkendelse.
8. Indkomne forslag.
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Begrundelse:

Forslag til ændringer i dagsorden fremkommer efter indhøstede erfaringer fra bestyrelsesarbejde, afholdelse af generalforsamlinger med mere. I forhold til nuværende tekst i vedtægten, er den væsentligste ændring, at valg af formand går fra valg på generalforsamlingen, til valg af formand i forbindelse med konstituering af den nyvalgte bestyrelse. Begrundelsen herfor er, at det har vist sig, at det i nogle tilfælde, har været svært at finde et medlem af ejerlejlighedsforeningen, der var villig til at påtage sig formandsopgaven. Da opgaven som bestyrelsesformand gerne skulle være en ledende og samlende person i bestyrelsen, er det ikke hensigtsmæssigt, at generalforsamlingen f.eks. vælger en bestyrelsesformand, der end ikke har deltaget i et bestyrelsesmøde med mere. Efter afholdelse af generalforsamlingen skal den valgte bestyrelse samarbejde til gavn for foreningen i det kommende år,

hvorfor det anbefales, at de fordeler posterne som formand, næstformand og sekretær på førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Resultatet heraf bliver naturligvis offentliggjort på foreningens hjemmeside.

Nuværende tekst:

Stk.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. 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.

Forslag til ny tekst:

Stk.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der er indkommet rettidigt, skal fremgå af indkaldelsen.

Begrundelse:

I nyere tid har det ikke været tilfældet, at indkomne forslag, har været fremlagt til eftersyn for medlemmerne. Ethvert forslag, der er indkommet rettidigt, skal naturligvis fremgå af indkaldelse til generalforsamlingen.

§-14

Nuværende tekst:

Stk.2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol / mappe optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne.

Forslag til ny tekst:

Stk.2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol / mappe optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten, referenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne.

Begrundelse:

En opdatering til de aktuelle forhold i ejerlejlighedsforeningen.

§-15

Nuværende tekst:

Stk.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af fire medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Valgbar som formand for bestyrelsen eller medlem af bestyrelsen og som suppleanter til denne er ejerlejlighedsforeningens medlemmer, disses ægtefæller og myndige

livsarvinger under forudsætning af, at disse bebor en lejlighed i ejerlejlighedsforeningen.

Forslag til ny tekst:

Stk.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af fem medlemmer og to suppleanter. Valgbar som medlem af bestyrelsen og som suppleanter til denne er ejerlejlighedsforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverer og myndige livsarvinger under forudsætning af, at disse bebor en ejerlejlighed i ejerlejlighedsforeningen.

Begrundelse:

En opdatering af teksten til de nuværende forhold i foreningen, samt under forudsætning af, at ændringsforslag til §-11 bliver vedtaget.

Nuværende tekst:

Stk.2. Bestyrelsen vælger selv sin næstformand og sekretær.

Forslag til ny tekst:

Stk.2. Bestyrelsen konstituerer sig med formand, næstformand og sekretær på førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingens afholdelse. Efter konstitueringen optages denne på foreningens hjemmeside, og tilsendes administrator.

Begrundelse:

Som tidligere anført og under forudsætning af, at ændringsforslag til §-11 bliver vedtaget.

Nuværende tekst:

Stk.3. Formanden er på valg hvert andet år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer er 2 på valg i lige år og 2 på valg i ulige år. Suppleanter er på valg opnåede antal stemmer efter fordelingstal.

Forslag til ny tekst:

Stk.3. Tre bestyrelsesmedlemmer vælges for to år i lige år, og to bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år i ulige år. Suppleanter er på valg hvert andet år, hvoraf 1.bestyrelsessuppleant fremkommer ved det højeste opnåede antal stemmer efter fordelingstal.

Begrundelse:

Som tidligere anført og under forudsætning af, at ændringsforslag til §-11 Bliver vedtaget.

Nuværende tekst:

Stk.5. Bliver der vakance/vakancer i bestyrelsen, indtræder henholdsvis 1.suppleant og 2.suppleant indtil generalforsamlingen, hvor valg af nyt bestyrelsesmedlem finder sted for den resterende valgperiode.

Forefindes ingen suppleanter til bestyrelsen, kan denne selv udpege en suppleant til næste generalforsamling.

Hvis der forekommer vakance for formanden, fungerer næstformanden som formand indtil generalforsamlingen.

Forslag til ny tekst:

Stk.5. Bliver der vakance / vakancer i bestyrelsen, indtræder henholdsvis 1.suppleant og 2.suppleant indtil førstkommende ordinære generalforsamling, hvor valg af nyt/nye bestyrelsesmedlemmer finder sted for den resterende valgperiode.

Forefindes ingen suppleanter til bestyrelsen, kan denne selv udpege en suppleant til næste generalforsamling.

Hvis der kommer vakance for formanden, foretager bestyrelsen en fornyet konstituering i.h.t. §-15, stk.2. Resultatet heraf optages på foreningens hjemmeside og tilsendes administrator.

Begrundelse:

Som tidligere anført, og under forudsætning af, at ændringsforslag til §-11 bliver vedtaget.

§-16

Nuværende tekst:

Stk.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol / mappe optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen om forhandlingerne skal på næste afholdte bestyrelsesmøde godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, som har deltaget i førnævnte møde.

Bestyrelsens godkendte beretning skal være tilgængelig for ejerlejlighedsforeningens medlemmer, og tilsendes administrator til orientering.

Bestyrelsen har ret til at få dækket sine nødvendige udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et rimeligt vederlag.

Forslag til ny tekst:

Stk.4. Sekretæren optager referat af forhandlingerne, som tilgår bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Referatet skal på næste afholdte bestyrelsesmøde godkendes af de bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, som har deltaget i førnævnte møde. Referatet optages derefter på foreningens hjemmeside og tilsendes administrator til orientering. Bestyrelsen har ret til at få dækket sine nødvendige udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et rimeligt vederlag.

Begrundelse:

En opdatering af vedtægten efter de faktisk forhold.

§-21

Nuværende tekst:

Stk.1. Til hver beboelseslejlighed hører et kælderrum. Dette kælderrum, der hører til en ejerlejlighed første gange ejerlejligheden sælges, skal i mangel af anden aftale mellem ejeren af ejerlejligheden og ejerlejlighedsforeningen, til stadighed høre til ejerlejligheden. Ejerlejlighedsforeningen fører register over, hvilke kælderrum, der hører til de enkelte lejligheder.

Forslag til ny tekst:

Stk.1. Til hver beboelseslejlighed hører et **pulterrum**. Det **pulterrum** der hører til en ejerlejlighed første gang den sælges, skal i mangel af anden aftale mellem ejeren og ejerlejlighedsforeningen, til stadighed høre til lejligheden. Ejerlejlighedsforeningen fører register over, hvilke **pulterrum**, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

Begrundelse:

Ejerlejlighedsforeningen har 25 kælderrum (sikringsrum) til udlejning via administrator. Bestyrelsen ønsker at adskille betegnelsen for det pulterrum der hører til alle ejerlejligheder og førnævnte kælderrum til udlejning.