

Forslag til vedtægtsændringer (forslag 1-8)

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Den overordnede begrundelse for at stille forslagene er, at vedtægternes §4 om parkering ikke er lovmedholdelig i den nuværende formulering efter de oplysninger, vi har modtaget fra Skanderborg Kommune.

Udgangspunktet er altså behovet for ændring af §4.

Da det er dyrt at få gennemført den nødvendige efterfølgende tinglysning af vedtægtsændringer, har bestyrelsen valgt at kigge hele vedtægten igennem for at se, om andre paragraffer bør tilrettes. De kan så, hvis de vedtages, komme med i samme pakke til tinglysning. Det har udmøntet sig i 7 forslag ud over forslaget om §4.

Sådan kan vedtægtsændringer besluttes:

Det fremgår af vedtægterne i

*§12.4 Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse **eller om ændring i denne vedtægt** kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.*

§12.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer.

Det betyder i praksis,

- A. At for at blive vedtaget skal $\frac{2}{3}$ af de fremmødte medlemmer stemme for de enkelte forslag.
- B. At hvis 75 (eller flere) medlemmer stemmer for et forslag, er det endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling. Ved 75 stemmer opfyldes nemlig reglen i §12.4 om $\frac{2}{3}$ af alle 112 stemmeberettigede.
- C. At hvis færre end 75 stemmer for et forslag, men stemmerne stadig udgør mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte, skal forslaget genbehandles på en ekstraordinær generalforsamling efter reglen i §12.5. Her kan det vedtages med $\frac{2}{3}$ flertal blandt de fremmødte.

FORSLAG 1

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Tilpasning af vedtægternes §2.4 tiuelle forholdl fakt

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
2.4 Grundejerforeningens geografiske område er omfattet af lokalplan 1042. Indenfor lokalplanens område forventes opført min. 88 ejerlejligheder og 22 parcelhuse. Grundejerforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere ændringer/udvidelse af medlemsstallet og grundejerforeningens geografiske område i takt med, at nyt byggeri opføres indenfor lokalplanområdet.	2.4 Grundejerforeningens geografiske område er omfattet af lokalplan 1042. Indenfor lokalplanens område er der opført 88 ejerlejligheder og 24 parcelhuse.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Bestyrelsen finder, at det korrekte antal opførte boliger i Søbyen bør fremgå af vedtægterne i stedet for det forventede minimumstal, der var kendt ved indledningen af byggeriet.

Sidste afsnit slettes, da det er uden relevans. Lokalplanområdet (= grundejerforeningens område) er fuldt udbygget.

FORSLAG 2

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtægtsændring som tilpasser §§3.3 og 3.4 til de faktuelle forhold.

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
3.3 Fællesarealerne overdrages vederlagsfrit til grundejerforeningen i takt med gennemførelsen af projekteringen af ejendommene inden for lokalplanområdet, jf. punkt 2.4. Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage fællesarealerne. Forpligtelsen indtræder på det tidspunkt, hvor arealerne helt eller delvist er færdiganlagte og afleveret til grundejerforeningen. 3.4 Når et bestemt areal af fællesarealerne ønskes afleveret til grundejerforeningen, indkaldes grundejerforeningens bestyrelse til en afleveringsforretning. Efter dette tidspunkt overtager grundejerforeningen forpligtelsen til vedligeholdelse, renholdelse mv. af det pågældende areal i overensstemmelse med nærværende vedtægt.	<i>Paragrafferne udgår, da de ikke længere har relevans.</i>

Forslagsstillernes bemærkninger:

Fællesarealerne er fuldt overtaget, og de nævnte afleveringsforretninger er for længst gennemført.

FORSLAG 3

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Der foreslås nedenstående ændringer til parkeringsparagraffen §4 i vedtægterne.

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
§4 Parkeringspladser 4.1 Hvert medlem af grundejerforeningen, som ejer en ejerlejlighed inden for grundejerforeningens områder, har brugsret til mindst en parkeringsplads inden for grundejerforeningens område. Medlemmet kan videreoverdrage sin ret til parkeringspladsen til lejere/brugere af den pågældende ejerlejlighed. 4.2 Grundejerforeningen træffer beslutning om anvendelse og udnyttelse af de øvrige parkeringspladser inden for grundejerforeningens område, hvor	§4 Parkeringspladser 4.1 Hvert medlem af grundejerforeningen, som ejer en ejerlejlighed inden for grundejerforeningens områder, får udpeget en parkeringsplads, som de øvrige medlemmer af foreningen forventes at respektere. 4.2 Grundejerforeningen udformer henstillinger, som har til formål at sikre hensynsfuld adfærd og god anvendelse af parkeringsmulighederne på området.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Efter afgørelsen fra Skanderborg Kommune, som foreningen modtog i december måned 2024, er det nødvendigt at omformulere teksten i parkeringsparagraffen. Det er ikke muligt at fastholde en decideret brugsret til en bestemt parkeringsplads, da Søbyen er en privat fællesvej og dermed med offentlig adgang. Samtidig er det kun Skanderborg Kommune, der kan fastsætte egentlige regler for parkering for området. Fremover gælder kun færdselsloven og Skanderborg Kommunes parkeringsegulativ.

Det har været bestyrelsens hensigt ved udformning af ændringsforslaget, at lægge sig tekst- og indholdsmæssigt så tæt på de oprindelige formuleringer som muligt. På den måde fastholdes i videst muligt omfang det vedtægtsmæssige grundlag, som ejerne af boliger i Søbyen kendte til, ved indgåelsen af købsaftalerne.

De nye paragraffer vil have stort set samme virkning som de gamle, men nu opretholdt ved "det gode naboskab", som er og bør være bærende for al aktivitet i vores bebyggelse.

FORSLAG 4

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Præcisering af 7.1.4 ved at tilføje ordet "lovlige".

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
§7 Medlemsforpligtelser 7.1 GENERELLE FORPLIGTELSE: 7.1.1 Ethvert medlem af grundejerforeningen skal overholde grundejerforeningens vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning, lokalplaner mv. Medlemmet må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art. 7.1.2 Gårdhavehusene må ikke ændres i sin udvendige formgivning, det være sig materialer, farver, tilbygninger eller lignende. Dette sker ud fra et ønske om samhørighed i den samlede bebyggelse. 7.1.3 Ethvert medlem er forpligtet til at vedligeholde sin bygning på en sådan måde, at bygningen fremtræder i pæn og vedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med områdets bebyggelse. 7.1.4 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de pålæg, som grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til denne vedtægt.	§7 Medlemsforpligtelser 7.1 GENERELLE FORPLIGTELSE: 7.1.1 Ethvert medlem af grundejerforeningen skal overholde grundejerforeningens vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning, lokalplaner mv. Medlemmet må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art. 7.1.2 Gårdhavehusene må ikke ændres i sin udvendige formgivning, det være sig materialer, farver, tilbygninger eller lignende. Dette sker ud fra et ønske om samhørighed i den samlede bebyggelse. 7.1.3 Ethvert medlem er forpligtet til at vedligeholde sin bygning på en sådan måde, at bygningen fremtræder i pæn og vedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med områdets bebyggelse. 7.1.4 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de lovlige pålæg, som grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til denne vedtægt.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Ad. §7.1.4 Ordet "lovlige" er tilføjet i teksten i tråd med den tilsvarende ændring i Boligministeriets nye standardvedtægt fra 2022.

FORSLAG 5

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtægtsændring som genindfører foreningens revisors ret til at anmode om indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes - når bestyrelsen finder anledning dertil, - når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af grundejerforeningens medlemmer. - når en tidligere generalforsamling har besluttet det.	10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes - når bestyrelsen finder anledning dertil, - efter skriftlig anmodning fra grundejerforeningens revisor, - når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af grundejerforeningens medlemmer. - når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Forslaget indebærer, at foreningens revisors ret til at kunne kræve en ekstraordinær generalforsamling indkaldt bliver genindført i vedtægterne. Teksten blev ændret efter en generalforsamlingsvedtagelse i 2019 til den nuværende,, fordi den teoretisk gav risiko for u hensigtsmæssigt mange ekstraordinære generalforsamlinger krævet af en enkelt person (revisor).

Den oprindelige formulering i grundejerforeningens første vedtægt fra 2014 kan ses neden for.

Det er vores opfattelse, at en generalforsamlingsvalgt revisor, som jo er en form for medlemmernes økonomiske tillidsrepræsentant, naturligvis skal have mulighed for at kunne reagere og kræve medlemmerne samlet, hvis vedkommende skønner, at der er forhold, som kræver det.

Oprindelig tekst fra 2014-versionen af vedtægterne

10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når:

- bestyrelsen finder anledning hertil,*
- efter skriftlig anmodning fra grundejerforeningens revisor,*
- det begæres af et medlem*
- en tidligere generalforsamling har besluttet det,*
- et medlem kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen i henhold til vedtægterne.*

FORSLAG 6

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtægtsændring som bringer foreningens regler for at bruge fuldmagter på linie med reglerne i Boligministeriets nye normalvedtægt fra 2022.

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
§11 Stemmeret 11.1 Ethvert medlem har stemmeret på generalforsamlingen med en stemme pr. ejendom. 11.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller grundejerforeningens bestyrelse, forudsat at medlemmet skriftlig har givet fuldmagt hertil. 11.3 Hvis et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til en skriftlig fuldmagt fra disse, forudsat at stemmeretten udøves af en myndig person eller grundejerforeningens bestyrelse.	§11 Stemmeret 11.1 Ethvert medlem har stemmeret på generalforsamlingen med en stemme pr. ejendom. 11.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller grundejerforeningens bestyrelse, forudsat at medlemmet skriftlig har givet fuldmagt hertil. 11.3 Hvis et medlem er et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk tilstedeværende person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. Et medlem eller en fuldmagtshaver kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra ét andet medlem.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Folketinget har vedtaget en ny lov om ejerlejligheder, der trådte i kraft den 1. juli 2020, og Boligministeriet har udarbejdet en ny dertil hørende normalvedtægt, som for eksisterende ejerforeninger trådte i kraft den 1. januar 2022.

Bestyrelsen foreslår efter inspiration fra denne nye normalvedtægt at indarbejde afsnittene om brug af fuldmagter i Grundejerforeningen Søbyens vedtægter som nye paragraffer 11.3 og 11.4. Bestyrelsen er enig med Boligministeriet i de overvejelser, der er gjort vedrørende brug af fuldmagter. Et uddrag af ministeriets overvejelser kan læses nedenfor.

Konsekvensen af den nye §11.3 vil være, at ejendomsselskabet, der udlejer lejligheder i længehusene, skal have fremmøde ved ejerne selv eller en ansat (med fuldmagter) for at kunne afgive stemmer. Konsekvensen af den nye §11.4 vil være, at et almindeligt medlem af foreningen kun kan medbringe fuldmagt fra ét andet medlem af grundejerforeningen pr. afstemning.

Uddrag af Boligministeriets bemærkninger:

Bestemmelsen i normalvedtægten om at der kun kan afgives én stemme per fuldmagt er ny, og er med i normalvedtægten af hensyn til, at udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger kan have den u hensigtsmæssige effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingen, hvis f.eks. bestyrelsen forlods har indhentet en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag. Ifølge Boligministeriet kan udbredt brug af fuldmagter i ejerforeninger desuden "have den konsekvens, at fuldmagter ikke tager hensyn til eventuelle drøftelser af et forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagter alene er givet på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet." Bestemmelsen har ifølge Boligministeriet "til hensigt at forhindre, at bestyrelsen eller andre indsamler fuldmagter fra øvrige ejere, således at én ejer medbringer fuldmagter fra mange forskellige ejere, så der ikke er fremmøde – og ej heller reel debat om forslag. Det er derimod ikke hensigten med bestemmelsen, at ejere, der ejer flere ejerlejligheder, ikke må give en fuldmagt pr. lejlighed til samme fuldmægtig.

FORSLAG 7

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtægtsændring som placerer kompetencen til at beslutte indledning af retssager hos generalforsamlingen

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
-	14.7 Bestyrelsen må ikke indlede retssager uden forudgående godkendelse på en generalforsamling med 2/3 flertal blandt de fremmødte medlemmer.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Det at indlede en retssag på grundejerforeningens vegne kan være dyrt og i mange tilfælde også meget indgribende og alvorligt for sagens parter. Derfor bør den godkendes på en generalforsamling før iværksættelse, så det er afklaret, at et kvalificeret flertal af medlemmerne står bag.

Bestyrelsen har derfor ladet sig inspirere af Boligministeriets nye normalvedtægt for ejerforeninger, som trådte i kraft 1. januar 2022. I denne nye normalvedtægt har man taget fat i flere forskellige kendte konfliktområder fra ejerforeninger (fuldmagter, bod, retssager, eksklusion) og har givet foreningerne stærkere værktøjer i hånden for at kunne løse stridigheder. Samtidig har man også sikret sig mod bestyrelsers aggressive anvendelse af de nye muligheder ved at kræve generalforsamlingsgodkendelse.

FORSLAG 8

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtægtsændring som præciserer forholdene omkring bestyrelsens kommunikation med ejerne i en ny §14.8.

Nuværende tekst	Forslag til ny tekst
-	§ 14.8. Bestyrelsens kommunikation med ejerne Al kommunikation mellem grundejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere grundejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem. Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform. Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

Forslagsstillernes bemærkninger:

Teksten er hentet uændret fra Boligministeriets nye standardvedtægt.

Da det ved en gennemgang af tilmeldingerne til abonnementet på foreningens nyhedsbreve viser sig, at ca. 10% af medlemmerne har valgt ikke at modtage dem, har bestyrelsen følt behov for at præcisere, at det er en medlemsforpligtelse at kunne det.