

E/F Skanderborg Bakker 1 * Nyhedsbrev

Dato: 25. oktober 2023



Ny særvedtægt - tinglysning

Ejerforeningen vedtog på den ordinære generalforsamling den 25. april 2023 en ny særvedtægt med et overvældende flertal, efter at der forinden havde været afholdt et informationsmøde med ejerne den 11. april 2023. Tinglysningsprocessen vil nu blive igangsat.

Der har fra et medlems side været rejst tvivl om forståelsen af den nye vedtægts § 19:

"Når det begæres af mindst 25 % af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til forebyggende, afhjælpende og/eller oprettende vedligeholdelsesarbejder og forbedring oprettes en opsparing/vedligeholdelsesfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med op til 1 % af ejendomsværdien for medlemmernes ejerlejlighed, indtil opsparingens/fondens størrelse udgør 4 % af ejerlejlighedens værdi."

Bestemmelsen stammer fra en paragraf i en tidligere udgave af normalvedtægten udarbejdet af Boligministeriet. I den juridiske litteratur har den givet anledning til fortolkning, bl.a. af tidligere højesteretsdommer Peter Blok, der i sin bog "Ejerlejligheder" anfører, at bestemmelsen må forstås således, at der med ejendomsværdien sigtes til summen af samtlige ejerlejligheders ejendomsværdi og ikke den enkelte ejerlejligheds værdi. Summen af samtlige ejerlejligheders ejendomsværdi skal fordeles efter fordelings-tallene, jf. ejerlejlighedslovens § 7, stk. 1.

Ny særvedtægt - korttidsudlejning

Bestyrelsen måtte efter vedtagelsen af den nye særvedtægt på den ordinære generalforsamling den 25. april 2023 konstatere, at bestemmelsen om korttidsudlejning var strammet for hårdt op i forhold til det som er muligt.

Bestyrelsen vil derfor på først komne generalforsamling fremsætte forslag om, at normalvedtægten's bestemmelser om korttidsudlejning, § 30, stk. 2:

"Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde."

indarbejdes i ejerforeningens særvedtægt.

Bestyrelsen henstiller dog allerede nu til at § 30, stk. 2, efterleves af alle ejere, også selvom den endnu ikke er vedtaget.

Fællesudgifter - for sen betaling

På grund af at generalforsamlingsreferatet fra den ordinære generalforsamling den 25. april 2023, hvori var anført de enkelte ejerlejligheders nye fællesudgifter efter det vedtagne nye budget, kom sent ud til medlemmerne og måske ikke var helt enkelt at forstå, vil de ejere, der af den grund ikke fik betalt det korrekte beløb i fællesudgifter, ikke blive opkrævet gebyrer og renter, da det ikke har været selvforskyldt.

Er der ejere, der selvforskyldt ikke får betalt rettidigt, vil ejerforeningen følge den nye særvedtægt og opkræve gebyrer og renter og om nødvendigt retsforfølge kravet ved retlig inkasso, da bestyrelsen ikke kan dispensere for vedtægten og enkelte ejere skal ikke have fordele på fællesskabets bekostning.

Fællesdag lørdag den 28. oktober 09:30-11:30

Ejerforeningen skal have udført en række arbejdsopgaver, bl.a.:

- Indgange: Feje for blade, spindelvæv mv.
- Opgange: Pletmale og smøre låse på postkasser.
- Kælder: Fjerne olie på gulv og vaske væg ved barnevognene, smide cykler mv. ud, rydde op, feje mv.
- Udendørsareal: Fjerne ukrudt, vaske undergrundscontainere, vaske udendørsvæg ved kældertrapperne, fjerne ukrudt ved undergrundscontainere.

Foreningen vil sørge for drikkevarer og kage.

E/F Skanderborg Bakker 1 * Nyhedsbrev

Dato: 25. oktober 2023



Cykelrengøring

De personer, der rengør deres cykler på foreningens arealer, skal passe lige så godt på bygningen som de passer på deres cykler. Enhver ejer, der forurener ejerforeningens ejendom og fællesarealer er pligtig at rengøre den/det hurtigst muligt efterfølgende og må ikke efterlade området forurenet. Ejerne må om nødvendigt købe rengøringsartikler til at rengøre med. Bestyrelsen vil søge en løsning på betalingen af vandforbruget til cykelvask.

Brandmyndighedernes krav

Bestyrelsen skal henlede ejernes og lejernes opmærksomhed på, at de skal rydde op foran indgangsdøren til lejlighederne, idet der ikke må stå krukker, fodtøj og lignende, samt dørmåtter uden for døren af hensyn til krav fra brandmyndighederne. Der skal ryddes op med det samme.



Cykeloprydning

Der er blevet sat mærkater på alle cykler, barnevogne, klapvogne mv. Tag mærkaterne af på jeres respektive cykler, barnevogne, klapvogne mv., og de der fortsat har sløjfer på ved fællesdagen, lørdag den 28. oktober 2023, vil blive kørt til Renosyd eller blive afleveret til politiets hittegodskontor.

Gas på altaner - ikke i kælderen

Gasflasker skal opbevares på altanerne og må ikke placeres i kælderrum af hensyn til eksplosionsfaren. Ejerforeningens forsikring dækker ikke denne type af gasskader og det vil i givet fald være beboerens indboforsikring, der vil skulle dække, hvis der opstår brand/brandskader som følge af forkert opbevaring af gasflasker.

Affaldsordning

Bestyrelsen arbejder fortsat med at være klar med en affaldsordning, så den kan implementeres 1. marts 2024.

Adgangsbrikker

Alle beboere har fået adgangsbrikker og der er nu elektroniske låse på alle døre. Beboerne har taget godt imod den nye løsning.

Ladestandere

Når ejerforeningen har fået 8 tilkendegivelser fra medlemmer, der vil have en ladestanderløsning, vil projektet blive sat i gang.

Der henvises til foreningens opdatering, der medfølger nyhedsbrevet.

Ukrudt og græs ved parkeringspladserne

Vedligeholdelse af parkeringspladserne har længe været et problem. Især foran nr. 4 er der meget ukrudt, og græsset slås ikke. Bestyrelsen og Fælleslauget kontakter Hededanmark om sagen.



Bestyrelsen: Bestyrelsen.EF1@outlook.dk