

**VEDTÆGTER  
FOR  
EJERFORENINGEN  
STENGÅRDEN**

**Gældende fra 27.2.2018**

- § 01 Foreningens navn er ejerforeningen Stengården. Dens hjemsted er Bramming.
- § 02 Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr. 2 ADX Bramming Hovedgård, Bramming sogn, Stengården 1-26, Bramming
- § 03 Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen, og 1 ejer må max. eje 5 lejligheder.
- § 04 Foreningen kan, når det vedtages på en generalforsamling, udover en rimelig driftskapital oparbejde en kapital til reovering af de ting der med fordel kan gøres i fællesskab. Denne kapital følger ved salg ejendommen.  
Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være foreningens kasserer tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse der er nødvendig for den daglige drift. Foreningen har tillige en opsparing på en særskilt konto, hvor hvert medlem månedlig indbetaler et beløb til brug for reovering af vand og varmforsynings ledninger, kloakledninger og øvrige fælles installationer. Pengene kan frigives til et af de ovennævnte formål når det er vedtaget på den ordinære generalforsamling eller på en ekstraordinær generalforsamling med mindst 18 stemmer.
- § 05 Bestyrelsen udarbejder for hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, herunder forventede udgifter til forsyningsselskaberne. Beløbet fordeles ligeligt på lejlighederne, og bestyrelsen kan forlange at medlemmerne betaler beløbet forud i et vist antal måneder der skal være ens for alle medlemmer.
- § 06 Foreningen har ret til at opkræve et rykkergebyr på 50,- kr. ved for sen indbetaling efter en forud fastsat dato. Ved 2. rykker pålægges et gebyr på 100,- kr.
- § 07 Forsvarligt udvendig vedligeholdelse foranstalles af hvert enkelt medlem for egen regning, herunder maling af træværk og nødvendig reparation af murværk og tag. Det enkelte medlem er ligeledes ansvarlig for vedligehold og pasning af det til lejligheden tildelte haveareal, inkl. klipning af hæk senest 1. august hvert år. Ligeledes skal hvert enkelt medlem selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, hvortil bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, lofter, døre og al lejlighedens udstyr, herunder El-ledninger, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret indenfor lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor lejlighederne indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.
- § 07 A De til en hver tid tegningsberettigede i bestyrelsen er forpligtede til at give et medlem råderet over et areal på 18 m<sup>2</sup> af det tildelte haveareal til udvidelse af egen bolig eller bygning af udestue ved inddragelse af bagterrassen, det bebyggede skal dog holdes inden for læmurens begrænsning. Vedr. byggefelternes placering henvises der til Esbjerg kommunes lokalplan nr. 01.02.76 Kortbilag nr. 2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge Lovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter
- § 07 B Det enkelte medlem skal selv indhente kommunal byggetilladelse til den i § 07A nævnte bebyggelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed eller byggetilladelsens opnåelighed. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen inden arbejdet påbegyndes.
- § 08 Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelse vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor et fastsat tidsfrist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for

medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til skadesløsbrevet.

§ 09 Medlemmer og de personer der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk m.v. uden bestyrelsens samtykke. Bestyrelsens klausul om bestemte farver på træværk skal følges.

§ 10 Såfremt et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i forhold til lejeloven berettiger udlejer til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de fastsatte bidrag inden for 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen, om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogedens bistand.

§ 11 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Hvert medlem har 1 stemme for hver lejlighed han ejer. Beslutning på en generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal. Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, eller salg af væsentlige dele af disse, eller ændringer i denne vedtægt kræves at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede ved generalforsamlingen, med forslaget vedtages af 2/3 af de tilstede værende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til hvor mange medlemmer der har givet møde.

§ 12 Hvert år afholdes, inden udgangen af februar måned, ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab, revisionspåtegnet.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Afstemning om rettidigt indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Evt.

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

§ 13 Generalforsamlingen indkaldes ved brev eller e-mail af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden. Forslag der agtes stillet til afstemning på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinær generalforsamling skal følge det reviderede regnskab og budgetforslag.

§ 14 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet til afstemning på generalforsamlingen, derunder bestyrelsens beslutninger. Begæring herom skal skriftligt afleveres til bestyrelsen formand senest 8 dage før dato for indkaldt generalforsamling.

§ 15 I en af bestyrelsen autoriseret protokol, eller på anden måde arkiveret, optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 16 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, den består af 5 medlemmer hvoraf mindst 3 skal være ejere/-medlemmer af ejerforeningen. Af bestyrelsen afgår der 3 medlemmer et år og 2 medlemmer det næste år. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned

under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Bestyrelsen vælger selv sin formand. Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe beslutning om udførelse af hverv.

§ 17 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, vedligeholdelse og fornyelse. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab. Bestyrelsen kan antage en administrator til at varetage ejendommens daglige drift.

§ 18 Bestyrelsen indkaldes hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede. Er stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. I en af bestyrelsen autoriseret protokol, eller på anden måde til arkivering, optages en kort beretning af forhandlingerne. Bestyrelsen tegnes af formanden og et medlem af bestyrelsen i forening.

§ 19 Ejerforeningens regnskab revideres af den på generalforsamlingen valgte revisor. Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

---

Nærværende vedtægter er vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 15. december 2015.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Stengården, den / 2015

---

Niels Holdensen - Formand

---

Kristian Thellessen - Næstformand

---

Ib Christiansen - Kasserer

---

Kjeld Beltoft - Sekretær

---

Henning Bach - Bestyrelses medlem

Esbjerg Byråd, den / 2015

---

Johnny Søtrup  
Borgmester

---

Søren Abildtrup  
Sekretariatschef