

Referat af ekstraordinær generalforsamling d. 30.8.2017 i Ejerforeningen Virum Stationsvej 141-149

Der blev den 30. august 2017 afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Virum Stationsvej 141-149. Generalforsamlingen afholdtes på Virum Stationsvej 141F, kælderen, 2830 Virum, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Information omkring bygning 147
3. Vedtægtsændringer
Bestyrelsen foreslår følgende ændringer af vedtægterne:
 - a) Tillæg til mulighed for haveleje – se bilag 1
 - b) Tillæg for altaner – se bilag 2
 - c) Tillæg om brugsret til loftsrum – se bilag 3
 - d) Tillæg om digital kommunikation – se bilag 4
 - e) Ændring af sikkerhedsstillelse til ejerforeningen – se bilag 5
4. Forslag til vedtagelse
 - a) Bestyrelsen foreslår, at brugen af vaskeriet skal omlægges til en abonnementsordning, som fastsættes af bestyrelsen. Abonnementet vil udelukkende gå til drift af vaskeriet.
 - b) Ejer af lejlighed 145A foreslår at bestyrelsens beslutning om, at hun skal rydde et arealstykke, hun har indrettet som have foran sin lejlighed, skal prøves på generalforsamling, jf. vedtægternes § 3, stk. 2
5. Drøftelse
 - a) Generel diskussion af haveordningen
 - b) Cykeloprydning
 - c) Aflønning af formand. Bestyrelsen ønsker en ændret aflønning af ejerforeningens formand, således at formanden modtager 5.000 kr. pr. måned for arbejdet i bestyrelsen. Beløbet er omfattet af skattepligtig indkomst. Bestyrelsen ønsker en drøftelse af dette, forinden ordinær generalforsamling i oktober, hvor bestyrelsen er på valg.
6. Eventuelt

Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var fordelingstal 138,7 ud af 325. Endvidere deltog advokat Eva Meiling, advokatfuldmægtig Trine Thunbo og administrator Stine Riis Simonsen fra Fair Advokater Virum Torv.

Ad dagsordenens punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Eva Meiling, som konstaterede, at generalforsamlingen iht. vedtægterne var lovligt indkaldt. Til referent valgtes administrator Stine Riis Simonsen.

Ad dagsordenens punkt 2:

Formand [redacted] informerede om, at ejerforeningen har sagsøgt Dan Ejendomsbyg og at sagen nu er endt i et forlig, der opfylder de fleste af ejerforeningens ønsker: Dan Ejendomsbyg udbedrer manglerne vedrørende ventilationen, manglerne vedrørende trappen samt manglerne vedrørende elevatoren.

En ejer spurgte til årsagen til, at resultater fra diverse prøver m.v. ikke er udsendt til alle ejere, således at ejerne havde mulighed for at foreslå og/eller tilslutte sig forskellige udbedringsmetoder. Hertil svarede advokat Eva Meiling, at det er vigtigt at give Dan Ejendomsbyg mulighed for at udbedre manglerne uden indblanding fra ejerforeningen, idet ejerforeningen ellers tager ansvaret for, hvordan manglerne udbedres. Når manglerne er udbedret af Dan Ejendomsbyg vil udbedringen blive vurderet af en uvildig.

Ad dagsordenens punkt 3:

A) Bestyrelsesmedlem [redacted] gennemgik forslaget.

Generalforsamlingen blev enige om, at det – såfremt vedtægtsændringen vedtages endeligt – skal præciseres, at ejer også ved udløb af den 10-årige lejekontrakt uden at lejekontrakten forlænges, skal reetablere det lejede havestykke som fællesareal.

Punktet kom herefter til afstemning og blev vedtaget med mere end 3/5 af stemmerne for de fremmødte, men punktet vil blive sat til afstemning på en ny generalforsamling, idet 3/5 af samtlige stemmeberettigede ikke var repræsenteret.

B) Bestyrelsesmedlem [redacted] gennemgik forslaget. Det er muligt at etablere altaner ud mod gården og ud mod Virum Stationsvej. [redacted] oplyste at kommunen ikke vil acceptere etablering af altaner ud mod Virumgade.

Spørgsmålet vedrørende, hvor meget en altan vil skygge for lyset i den underliggende lejlighed kom til debat. En ejer i nr. 147 blev spurgt om, hvorvidt hun oplever at altaner skygger for lyset, men det var bestemt ikke hendes oplevelse.

Punktet kom herefter til afstemning. Fordelingstal 106,5 ud af de fremmødte 138,7 stemte for, altså mere end 3/5 af det fremmødte fordelingstal. Punktet vil blive sat til afstemning på en ny generalforsamling, idet 3/5 af samtlige stemmeberettigede ikke var repræsenteret.

C) Formand [redacted] gennemgik forslaget. Det blev efterfølgende drøftet, hvorfor arealet ikke sælges. Årsagen hertil er, at loftsrummet er et fællesareal. Det vil være utrolig omstændigt at sælge det, idet der i givet fald skal ændres på fordelingstallet for samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen, og at alle realkreditinstitutter, der har tinglyst pant i de enkelte ejerlejligheder skal samtykke i ændringerne.

Det blev ligeledes drøftet, hvordan man skal forholde sig hvis man har valgt at leje et loftsrum og inddrage det i sin lejlighed og efterfølgende ønsker at sælge lejligheden. Da må køber og sælger selv blive enige om, hvorvidt køber skal overtage det lejede loftsrum. Ønsker køber ikke at overtage loftsrummet skal sælger inden overtagelsesdagen stå for reetablering af lejligheden.

Herefter kom punktet til afstemning og blev vedtaget med mere end 3/5 af stemmerne for de fremmødte. Punktet vil blive sat til afstemning på en ny generalforsamling, idet 3/5 af samtlige stemmeberettigede ikke var repræsenteret.

D) Forslaget blev gennemgået. Det medførte en længere debat om ejernes mulighed for fortsat at modtage papir post. Administrator og bestyrelsen bekræftede at det fremadrettet vil være muligt for den enkelte ejer at vælge papir post. Den foreslåede ændring af vedtægterne blev præciseret hermed.

Herefter kom punktet til afstemning og blev vedtaget med mere end 3/5 af stemmerne for de fremmødte. Punktet vil blive sat til afstemning på en ny generalforsamling, idet 3/5 af samtlige stemmeberettigede ikke var repræsenteret.

E) Eva Meiling gennemgik forslaget.

Da der ikke var nogle spørgsmål til forslaget kom det til afstemning og blev vedtaget med mere end 3/5 af stemmerne for de fremmødte. Punktet vil blive sat til afstemning på en ny generalforsamling, idet 3/5 af samtlige stemmeberettigede ikke var repræsenteret.

Ad dagsordenens punkt 4:

A) Forslaget om omlægning af brug vaskeriet blev gennemgået.

Herefter kom punktet til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal.

B) Formand [redacted] gennemgik baggrunden for bestyrelsens beslutning vedrørende arealet foran Virum Stationsvej 145A, og generalforsamlingen tilsluttede sig denne beslutning med overvældende flertal.

Ad dagsordenens punkt 5:

A) Punktet vedrørende diskussion af haveordningen er bortfaldet.

B) Punktet vedrørende cykeloprydning blev gennemgået af bestyrelsesmedlem [redacted]. Ved cykeloprydningen i foråret blev fjernet 28 cykler. Ved optælling d. 28.8.2017 har bestyrelsen konstateret, at der er 26 køreklare cykler, men at der igen er parkeret 36 cykler, der mangler luft, essentielle dele o.l. Bestyrelsen skriver nu ud til dem, de mener ejer cyklerne. Bestyrelsen overvejer endvidere endnu en oprydning i cyklerne.

C) Bestyrelsesformand [redacted] gennemgik forslaget om honorering med kr. 5.000,- månedligt for sit arbejde som bestyrelsesformand. Der er p.t. mange opgaver i ejerforeningen med afslutning af byggesagen i nr. 147, undersøgelser vedrørende den kommende tagrenovering m.v., og [redacted] skønner at han bruger ca. 10 timer ugentlig på bestyrelsesarbejde. Der var en generel tilslutning til at bestyrelsen kan medtage dette vedrørende drøftelse og godkendelse af budgettet på den ordinære generalforsamling. Såfremt forslaget vedtages på den ordinære generalforsamling oplyste [redacted] at det alene vil være gældende for næste regnskabsår.

Ad dagsordenens punkt 6:

Advokat Eva Meiling gør opmærksom på, at der er en fejl i det udsendte el regnskab for 2016/2017, idet ejerne er blevet afregnet 9 måneders á conto indbetalinger i stedet for 12. Nyt el regnskab er under udarbejdelse og vil blive udsendt snarest.

Der er oprettet en lukket Facebook gruppe og bestyrelsen opfordrer til, at man anmoder om medlemskab hertil.

[REDACTED] har endvidere oprettet en Facebook gruppe, hvor der er mulighed for at tilmelde sig forskellige sociale arrangementer (biografdure, fællesspisning m.v.).

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Den 12. september 2017



Dirigent
Eva Meiling

[REDACTED]
Fdrmand for bestyrelsen



Virum Torv

Frederiksdalsvej 70
2830 Virum
4585 6402

www.fairadvokater.dk/virumtorv

Bilag 1:

Vedrørende tillæg til mulighed for haveleje

Til nuværende vedtægter tilføjes som ny § 18, stk. 5:

"Ejerne af stuelejlighederne Virum Stationsvej nr. 141 A st. th., 143, 145, 147, 149 A, 149 B, 149 C og 149 D, kan leje et nærmere afgrænset stykke have, beliggende ud for de ovennævnte lejligheder, mod betaling af et månedligt bidrag til ejerforeningen, som fastsættes af bestyrelsen. Lejer af arealet er forpligtet til, at arealet fremstår i pæn og nydelig stand. Der kan opsættes levende hegn og plankeværk i henhold til bestemmelserne i lokalplanen. Ejerne kan opsige lejekontrakten vedrørende et haveareal med 1 måneds varsel til den 1. i en måned. Ved en ejers opsigelse af haveareal, skal ejer for egen regning bringe det afgrænsede stykke have tilbage til oprindeligt udseende, således at haven ikke fremstår som tilhørende den pågældende lejlighed. Lejekontrakt for haveareal udstedes fra ejerforeningen som løbende kontrakt på 10 år af gangen, i denne periode er lejeaftalen uopsigelig fra ejerforenings side, medmindre havearealet misligholdes væsentligt."



Virum Torv

Frederiksdalsvej 70

2830 Virum

4585 6402

www.fairadvokater.dk/virumtorv

Bilag 2:

Vedrørende tillæg for altaner

Til nuværende vedtægter tilføjes som ny § 18, stk. 6:

“Ejerne af lejlighederne Virum Stationsvej nr. 141 – 147, har ret til for egen regning, at etablere altan ud for egen beboelse. Ved etablering af altan, opnår den enkelte ejer eksklusiv brugsret til altanen. Altanens areal skal ikke medgå i fordelingstal, hvorfor fordelingstallet forbliver uændret ved etablering af altan. Retten til opførelse af altan er betinget af, at den enkelte ejer selv forinden altanen opsættes indhenter tilladelse, attester og iagttager regler for opførelse af altan i henhold til lokalplanen, byggreglementet mv. Altanens størrelse, udseende mv. skal følge de retningslinjer bestyrelsen for ejerforening udarbejder.”



Virum Torv

Frederiksdalsvej 70

2830 Virum

4585 6402

www.fairadvokater.dk/virumtorv

Bilag 3:

Vedrørende tillæg om brugsret til loftsrumsrum

Til nuværende vedtægter tilføjet som ny § 18, stk. 7:

“Ejerne af 1. sals lejlighederne (undtaget Virum Stationsvej nr. 147) kan leje loftsrumsrummet beliggende direkte over lejligheden med mulighed for inddragelse. Udlejning af loftsrumsrum til de ovennævnte ejere kan ske mod betaling af et månedligt bidrag til ejerforeningen, som fastsættes af bestyrelsen. Ved leje opnår ejerne af ovenstående loftsrumsrum eksklusiv brugsret i 30 år til loftsrumsrummet, i denne periode er lejeaftalen uopsigelig fra ejerforeningens side. Lejeaftalen kan forlængelse efter udløb. Ejerne kan opsigelse den eksklusive brugsret til loftsrumsrum med 3 måneders varsel. Ved en ejers opsigelse af loftsrumsrum, skal ejer for egen regning bringe allerede inddraget loftsrumsrum tilbage til oprindeligt udseende, således at det ikke fremstår som tilhørende den pågældende lejlighed. Ejer af ovennævnte lejlighed sørger selv for indhentelse af fornødne tilladelser til inddragelse loftsrumsrum, samt nødvendig godkendelser af projektet. Ejer er ansvarlig for, at der ikke sker skade på øvrig fællesejendom.”



Virum Torv

Frederiksdalsvej 70

2830 Virum

4585 6402

www.fairadvokater.dk/virumtorv

Bilag 4:

Tillæg om digital kommunikation

Til nuværende vedtægter tilføjes som ny § 27:

"§ 27. Kommunikation

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens/administrators hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

Stk. 2. Medlemmer skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt viaforeningens hjemmeside eller via anden tildeling på internettet skal anses som korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmeside/internettet.

Stk. 4. Bestyrelsen og administrator har, uanset stk. 1 – 3, ret til at give meddelelser mv. med post."

Bilag 5:**Ændring af sikkerhedsstillelse til ejerforeningen**

Nuværende vedtægters § 26. Panteret og sikkerhedsstillelse ændres:

Nuværende § 26:	Ny § 26:
<p>Vedtægten skal ved overdragelse af en ejerlejlighed efter nærværende vedtægters oprettelse tinglyses pantstiftende for et beløb, der udgør den pågældende lejligheds fordelingstals tæller ganget med 6.000 kr. til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 19, stk. 4. Ændringen af det pantstiftende beløb fra de nuværende 30.000,- pr. lejlighed til 6.000,- pr. fordelingstal træder i kraft ved 1.gangs salg af en lejlighed EFTER vedtagelsen af disse vedtægter på generalforsamlingen den 1. marts 2010.</p> <p>Stk. 2. Bestyrelsen eller ejerforeningens administrator bemyndiges til, når ejerforeningens pantstiftelse, jf. stk. 1, har fået førsteprioritet i den enkelte ejerlejlighed, at kvittere til aflysning af eventuelle i den pågældende ejerlejlighed udstedte ejerpantebreve, der har ligget til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende</p> <p>Stk. 3. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.</p>	<p>Vedtægten skal ved overdragelse af en ejerlejlighed efter nærværende vedtægters oprettelse tinglyses pantstiftende for et beløb, der udgør den pågældende lejligheds fordelingstals tæller ganget med 6.000 kr., <u>dog maksimalt 50.000 kr. i alt</u> til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 19, stk. 4. Ændringen af det pantstiftende beløb fra de nuværende 30.000 kr. pr. lejlighed til 6.000 kr. pr. fordelingstal, <u>dog maksimalt 50.000 kr. i alt</u>, træder i kraft ved 1.gangs salg af en lejlighed EFTER vedtagelsen af disse vedtægter på generalforsamlingen den 1. marts 2010.</p> <p>Stk. 2. Bestyrelsen eller ejerforeningens administrator bemyndiges til, når ejerforeningens pantstiftelse, jf. stk. 1, har fået førsteprioritet i den enkelte ejerlejlighed, at kvittere til aflysning af eventuelle i den pågældende ejerlejlighed udstedte ejerpantebreve, der har ligget til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende</p> <p>Stk. 3. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.</p>