

Referat af ordinær og ekstraordinær generalforsamling d. 10.10.2017 i Ejerforeningen Virum Stationsvej 141-149

Der blev den 10. oktober 2017 afholdt ekstraordinær og ordinær 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. Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 30.8.2017:
 - a. Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 30.8.2017, jf. vedlagte bilag 1
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
5. Vedtagelse af tagrenovering. Budget vedlægges som bilag 2
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Forslag fra bestyrelsen
8. Forslag fra medlemmer
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
10. Valg af suppleant til bestyrelsen
11. Valg af revisor
12. Eventuelt.

Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var fordelingstal 179,4 ud af 325. Endvidere deltog advokat Eva Meiling og administrator Stine Riis Simonsen fra Fair Advokater Virum Torv.

Ad dagsordenens punkt 1:

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

Ad dagsordenens punkt 2:

Vedtægtsændringerne vedrørende 1) mulighed for haveleje for nogle ejerlejlighedsejere, 2) etablering af altaner, 3) brugsret til loftsrum, 4) digital kommunikation og 5) sikkerhedsstillelse til ejerforeningen blev kort gennemgået. Der var ikke nogen spørgsmål til hverken punkt 1, 2 og 4, hvorefter forslagene kom til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal. Vedtægtsændringen vedrørende brugsret til loftsrum blev drøftet, og der var mange spørgsmål og forskellige holdninger fra de fremmødte. Punktet kom til afstemning og blev ikke vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 3:

Formand [redacted] gennemgik bestyrelsens beretning.

Der er igangsat flere projekter for at gøre ejerforeningen mere attraktiv, bl.a. oprydning, fjernelse af cykler uden ejermand, arbejdsdag i foråret. Derudover er bestyrelsen begyndt at få udført reparationer og forbedringer iht. vedligeholdelsesplanen.

[redacted] orienterede ligeledes om fremdriften på byggesagen i nr. 147, hvor der som bekendt er indgået et forlig med Dan Ejendomsbyg. De sidste mangler er under udbedring, men det tager tid.

Herudover oplyste [redacted] at bestyrelsen i den kommende periode vil have fokus på opfriskning af opgangene, udendørs arealer og tagprojektet. Bestyrelsen vil desuden arbejde på at løfte informationsniveauet ved oprettelse af hjemmeside, opdatering af husordenen samt bedre information i opgangene.

Ad dagsordenens punkt 4:

Advokat Eva Meiling gennemgik regnskabet, der efterfølgende blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 5:

Formand [redacted] gennemgik de forskellige muligheder for en renovering af taget og oplyste om fordele og ulemper samt cirka prisen for enten overstrygning, understrygning eller udskiftning af taget. En overstrygning af taget vil være den billigste løsning her og nu, og [redacted] oplyste, at han har vendt sagen med ejerforeningens forsikringselskab, der forholder sig positivt overfor denne løsning. En overstrygning af taget vil skulle efterses jævnlige.

Efter lidt drøftelser kom de 3 løsningsforslag til afstemning og en overstrygning af taget blev vedtaget.

Herefter gennemgik [redacted] budgettet vedrørende tagrenovering, renovering af opgange, nye udendørs belægninger samt udskiftning af stigstreng, og [redacted] gennemgik de udsendte finansieringsforslag til optagelse af fælleslån.

Eva Meiling orienterede om forslag fra [redacted], som foreslog at foreningen anvendte en større del af sin formue på tagprojektet, og dermed optager et mindre fælleslån. Bestyrelsen redegjorde for baggrunden for fordelingen mellem opsparing og fælleslån, herunder at der udover de projekter der er omfattet af "tag-projektet" også vil være andre udgiftskrævende opgaver der skal løstes af foreningen i medfør af vedligeholdelsesplanen. Der vil således ikke være behov for at optage yderligere lån til finansiering af disse.

Generalforsamlingen blev præsenteret for et overslag dels over den månedlige ydelse for hhv. fordelingstal 5, 7, 10 og 15 såfremt man ønsker at deltage i fælleslånet og dels over, hvor stort et beløb den enkelte ejer vil skulle betale såfremt ejeren ikke ønsker at være omfattet af fælleslånet.

[redacted] og [redacted] rejste spørgsmål om, hvorvidt man hæfter solidarisk for fælleslånet.

Bestyrelsen fik mandat til at indhente egentligt tilbud på fælleslån. Bestyrelsen vil naturligvis søge bedst muligt tilbud og samtidig undersøge muligheden for et fastforrentet lån, evt. 30-årigt. I samme forbindelse vil spørgsmålet om solidarisk hæftelse indgå som et element.

Ad dagsordenens punkt 6:

Budgettet for 2016/2017 blevet gennemgået, hvorefter det blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 7:

Ingen forslag fra bestyrelsen.

Ad dagsordenens punkt 8:

Ingen forslag fra ejerforeningens medlemmer.

Ad dagsordenens punkt 9 og 10:

Formand [redacted] valgte at genopstille og blev genvalgt.

[redacted] og [redacted] genopstillede ligeledes og blev genvalgt.

Endvidere blev [redacted] valgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

[redacted] (formand)

[redacted]
[redacted]

Suppleant:

[redacted]

Ad dagsordenens punkt 11:

Bestyrelsen oplyste at der var indhentet tilbud fra RIR Revision, der blev valgt som ny revisor.

Ad dagsordenens punkt 12:

[redacted] anmodede om at få ordet, idet hun er ked af, at den ekstraordinære generalforsamling fastholdt bestyrelsens beslutning om, at inddrage hendes have. [redacted] gjorde opmærksom på forhold, der efter hendes opfattelse skal bringes i orden hvis arealet skal indgå som et fællesareal. Hertil svarede [redacted], at eventuelle ulovlige forhold naturligvis bør bringes i orden.

Bestyrelsen sluttede af med at oplyse, at der er planlagt arbejdsdag i ejerforeningen d. 26. november 2017. Husk at man ved manglende deltagelse opkræves kr. 300.-.

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

Den 6. november 2017



Dirigent
Eva Meiling

[redacted]

Formand for bestyrelsen

[redacted]

Bilag 1:



Virum Torv

Frederiksdalsvej 70
2830 Virum
4585 6402

www.fairadvokater.dk/virumtorv

Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 30.08.2017

1: Tillæg til mulighed for haveleje

Til nuværende vedtægter tilføjes som § 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 opsigte lejekontrakten vedrørende et haveareal med 1 måneds varsel til den 1. i en måned. Ved opsigelse af kontrakt om haveareal eller ved udløb af kontraktperioden, 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."

2: Tillæg for altaner

Til nuværende vedtægter tilføjes som § 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, byggereglementet mv. Altanens størrelse, udseende mv. skal følge de retningslinjer bestyrelsen for ejerforening udarbejder."

3: Vedrørende tillæg om brugsret til loftsrums

Til nuværende vedtægter tilføjet som § 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 opsig den eksklusive brugsret til loftsrumsrum med 3 måneders varsel. Ved opsigelse af kontrakt om loftsrumsrum eller ved udløb af kontraktperioden, 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.”

4: Tillæg om digital kommunikation

Til nuværende vedtægter tilføjes som § 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, ligesom den enkelte ejer kan meddele bestyrelsen og administrator at ejer ikke ønsker digital post.”

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.</p> <p>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>

Bilag 2:

Diverse renovering		
Indendørsarealer:		Baggrund for pris
Maling af opgange	-353.652,00	Tilbud
Belysning	-10.000,00	Estimat, meget lidt mangler
Stigstreng	-156.000,00	Tilbud
Udendørsarealer:		
Belysning	-100.000,00	Estimat
Renovering af kældertrapper	-108.300,00	Tilbud note 4
Udskiftning af trappe 143	-36.125,00	Tilbud note 4
Trappetrin	-36.250,00	Tilbud note 4
Puds på gavle 141 og 143	-20.000,00	Estimat
Maling af hvide gavle	-82.500,00	Tilbud
Belægninger	-302.500,00	Tilbud, note 1
Have	-61.250,00	Tilbud og estimat note 2
Udbudringer i alt:	-1.266.577,00	
Tagrenovering		
Overstrykning	-990.000,00	Tilbud fra MP-energibyg
Vinduer	-236.000,00	Tilbud fra MP-energibyg
Tagrender	-210.000,00	Tilbud fra MP-energibyg
Isolering	-75.000,00	Tilbud fra MP-energibyg
Rådgivning	-100.000,00	Estimat ud fra nyt tag
Maling af træværk	-120.000,00	Tilbud
Uforudsete udgifter	-259.650,00	Estimeret til 15 %
I alt:	-1.990.650,00	
Udgifter til ejere til renovering		
Diverse renovering	-1.266.577,00	
Tagrenovering	-1.990.650,00	
Til fordeling blandt ejere:	-3.257.227,00	

Renovering kommende år (ikke en del af renoveringsbudgettet)		
VVS:		Baggrund for pris
Faldstammer	340.000,00	Tilbud, note 3
Udbudringer i alt:	340.000,00	

Note 1:

Ifølge vedligeholdelsesplanen skal alle belægninger rettes op. Da alle belægningerne er fra 60'erne og det koster 30 % ekstra at skifte til nye, er det bestyrelsens anbefaling at skifte til nye. Denne anbefaling er en blanding af økonomi og æstetik/udseende.

Note 2:

Ny hæk til 149 samt belægning ud for 145 A

Note 3:

Faldstammerne er ikke taget med, da de med fordel kan skiftes løbende.

Note 4:

Tilbud er udført