

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2016

Tirsdag den 5. juli 2016, kl. 18:30, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Simon Hansen, Vesterbrogade 114, 2. -6.

Tilstede var 11 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 medlemmer med et samlet fordelingstal på 54 ud af 171 mulige (svarende til en fremmøde procent på 32 %).

Foreningens formand Maria Mittag bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at de nye forslag om ændring af foreningens vedtægter (forslag 1 og 2) krævede at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer (både efter antal og fordelingstal) stemte for forslaget. Dette var ikke muligt at opnå, da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer på denne generalforsamling. Hvis 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget, kan det vedtages endeligt på en kommende generalforsamling, hvor der ikke vil være krav til antal fremmødte medlemmer og forslaget vil kunne vedtages endeligt, hvis 2/3 dele af de fremmødte på den generalforsamling stemmer for forslaget.

De forslag, som blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18. maj 2016 (forslag 3 og 4), skulle til endelig behandling på denne generalforsamling. Hvis 2/3 dele af foreningens medlemmer stemte for forslagene, ville de være endeligt vedtaget.

Ad 2 - Forslag til ændring af foreningens vedtægter

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse

Nuværende formulering:

§ 15 stk. 1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Foreslås ændret til:

§ 15 stk. 1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af vinduer, franske altandøre (nr. 114 mod Vesterbrogade), døre mod fællesarealer, samt vedligeholdelse af elevator, fællesforsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget** idet alle tilstedeværende medlemmer stemte for forslaget. Forslaget skal nu til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes indenfor 2 måneder.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse af altaner

Følgende formulering foreslås tilføjet til foreningens vedtægter:

§ 15 stk. 3 Ud- og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af altan, altandør og terrassedør, som er tilføjet den enkelte lejlighed på ejerens eller tidligere ejers initiativ, påhviler den enkelte ejer.

§ 15 stk. 4 Udgiften til udbedring af eventuelle følgeskader på ejendommen, i anledning af installationer nævnt i stk. 3, påhviler den til enhver tid værende ejer.

Nuværende § 15 stk. 3-6, bliver herefter til § 15 stk. 5-8.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget** idet alle tilstedeværende medlemmer stemte for forslaget. Forslaget skal nu til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes indenfor 2 måneder.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. foreningens sikkerhed ved salg

Nuværende formulering:

§ 17 stk. 1 Nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende for kr. 36.000,00 i ejerlejlighederne nr. 1-36.

Foreslås ændret til:

§ 17, stk. 1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på ejerlejlighederne nr. 1-36 for et beløb stort kr. 56.000,- på hver enkelt ejerlejlighed.

Nuværende formulering:

§ 17 stk. 2 Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter de beløb- der for tiden gælder i henholdt til Bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 5. Når det i henhold til den nævnte bekendtgørelse eller det i henhold til den enhver til gældende bekendtgørelse fastsatte beløb reguleres, kan ejerforeningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med bindende



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

virkning for samtlige lejlighedsejere ved simpelt stemmeflerhed beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Foreslås ændret til:

§ 17 stk. 2 Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 286 af 27. marts 2014 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 6. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter § 2, stk. 2, i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Nuværende formulering:

§ 17 stk. 3 Bortfalder reglerne i den foregående stk. omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en ny reguleringsbestemmelse, der kompenserer for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i henhold til nærværende stk. skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal.

Foreslås ændret til:

§ 17 stk. 3 Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringen gældende kvalificerede flertal, jf. nærværende vedtægts § 2, stk. 2.

Forslaget blev enstemmigt **endeligt vedtaget**, idet forslaget tidligere var blevet foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18. maj 2016.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. **udsendelse af indkaldelse** m.v.

Bestyrelsen foreslår følgende ændring af foreningens vedtægter:

Nuværende formulering:

§ 3 stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel, sammen med indkaldelsen udsendes årsregnskab og budget.

Foreslås ændret til:

§ 3 stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes af bestyrelsen skriftligt (enten pr. brev eller ved mail med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel, sammen med indkaldelsen offentliggøres årsregnskab og budget, enten ved udsendelse pr. brev eller mail eller ved offentliggørelse på foreningens hjemmeside).

Nuværende formulering:

§ 4 stk. 1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.
Forslag, det agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til ejerforeningens til enhver tid værende administrator senest 10 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.



Foreslås ændret til:

- § 4 stk. 1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.
Forslag, det agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til ejerforeningens til enhver tid værende administrator senest 10 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne (enten pr. brev eller mail eller offentliggøres på foreningens hjemmeside) senest 7 dage før generalforsamlingen.

Nuværende formulering:

- § 5 stk. 2 Ekstraordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Foreslås ændret til:

- § 5 stk. 2 Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt (enten pr. brev eller mail) af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Nuværende formulering:

- § 7 stk. 2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Foreslås ændret til:

- § 7 stk. 2 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne (enten pr. brev eller mail og offentliggøres på foreningens hjemmeside) senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Forslaget blev enstemmigt **endeligt vedtaget**, idet forslaget tidligere var blevet foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18. maj 2016.

Ad 3 - Forslag om renovering af foreningens facade

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 5 – Udbedring Vandskade

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, at udbedre facaden ved nr. 114 fra kvist til stue samt skader indvendigt i de 3 berørte lejligheder efter vandskade for et beløb på max 450.000 kr. Beløbet finansieres ved brug foreningens opsparede midler hhv. grundfond.

Begrundelse:

Det drejer sig om renovering og udbedring af tagrender, samt udbedring af vandskade i forbindelse med defekte tagrender, hvilket har medført skader på facaden på nr. 114 fra kvist til stuen, samt skader indvendigt i lejlighederne "1". Det har betydet, at der måtte åbnes op til murværket ind- og udvendigt, affugtes, genetableres indvendigt i lejlighederne, herunder maling af de berørte vægge, samt genetablering af murværk og puds på facaden, under anvendelse af stillads, og maling af facade.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Det blev foreslået, at foreningen løbende får lavet tekniske gennemgange af ejendommen, så ejendommens stand løbende følges. Bestyrelsen var enig i denne holdning (læs også referatets punkt 5 om vedligeholdelsesplan).

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Vedligeholdelsesplan - prioritering og finansiering.

Bestyrelsen oplyste, at en vedligeholdelsesplan er under udarbejdelse. Når den foreligger, vil den blive offentliggjort overfor medlemmerne (på hjemmesiden). Vedligeholdelsesplanen forventes at være færdig efter sommerferien. Bestyrelsen noterede sig, at flere medlemmer ønskede at få vedligeholdelsesplanen gennemgået på et beboermøde.

Der blev spurgt til den verserende retssag. Bestyrelsen oplyste, at der forventes domsafsigelse meget snart.

Flere medlemmer gav udtryk for ønske om gennemførelse af cykeloprydning i gården. Bestyrelsen oplyste, at denne opgave varetages af gårdlavet og at gårdlavet gennemfører en til to cykeloprydninger om året. Alle medlemmer er meget velkommen til gårdlavets generalforsamlinger, hvor man kan give udtryk for ønsker vedr. den fælles gård.

Der blev opfordret til, at der gennemføres en hovedrengøring af hovedtrappen. Bestyrelsen var enig og oplyste at det vil være en god opgave til den kommende fælles arbejdsdag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:06.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://vesterbrogade.sjeldani.dk/>

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden
Carsten Volden (dirigent) og Maria Mittag (formand)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Maria Mittag

underskriver

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.224.75

15-07-2016 kl. 16:07:47 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

18-07-2016 kl. 10:12:54 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>