

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokateme@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

Ejerforeningen GADEVANG

Saven D 4, st., dør 2 - 2630 Taastrup

Telefon 43 30 90 00 Mail: kontor@gadevang.com

1. august 2014

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

**20. august 2014 kl. 18.30 på
Gymnasiet i Høje-Taastrup
Aulaen, Frøgård Allé 2
2630 Taastrup**

Dørene åbnes kl. 18.00

Bestyrelsen indkalder hermed til ekstraordinær generalforsamling omkring ændringer af vedtægter. Den endelige ordlyd, vedtaget på denne ekstraordinære generalforsamling, vil blive sat til endelig vedtagelse på vores ordinære generalforsamling 13. september 2014.

I en række vedtægtpunkter viser det sig, at ordlyden er uklar og derfor kan mistolkes. Dette ønsker vi at rette for at undgå ugunstige forhold for foreningen.

Ved sidste ordinære generalforsamling skitserede bestyrelsen et ønske om indførelse af gebyr/bøder ved overtrædelse af foreningens vedtægter. Vi har formuleret et forslag som vi her fremsætter.

Ved den ekstraordinære generalforsamling vil det ikke være muligt at tage beslutninger om andet end de fremsatte punkter.

Der er fastsat følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om følgende ændringer af vedtægter.

A) Nuværende vedtægt § 16, 1, 2. afsnit er sålydende:

"Ejerens fornyelses- og vedligeholdelsespligt omfatter:
Alm. vedligeholdelse, såsom hvidtning, maling og tapetsering.
Gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre og egne dørlåse.
Ejerlejlighedens udstyr, herunder el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer og radiator-ventiler.
Fælles forsyningsledninger og fælles installationer efter disse forgreninger i ejerlejligheden."

foreslås ændret til:

"Ejerens fornyelses- og vedligeholdelsespligt omfatter:
Alm. vedligeholdelse, såsom hvidtning, maling og tapetsering.

Gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse, ruder og vinduer, samt lejlighedens hoveddør.

Ejerlejlighedens udstyr, herunder el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer og radiator-ventiler.

Fælles forsyningsledninger og fælles installationer efter disse forgreninger i ejerlejligheden."

B) Nuværende vedtægt § 16, 2, 1. og 2. afsnit er sålydende:

"Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige fornyelse og vedligeholdelse, som omfatter: De bygningsdele, som ikke i.h.t. § 16,1 er omfattet af den enkelte ejerlejlighedsejers ansvar, herunder murværk, døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, trappeopgange samt altaner og blomsterkummer."

foreslås ændret til:

"Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige fornyelse og vedligeholdelse, som omfatter: De bygningsdele, som ikke i.h.t. § 16,1 er omfattet af den enkelte ejerlejlighedsejers ansvar, herunder murværk, døre der ikke er i forbindelse med den enkelte lejlighed, ruder og vinduer i trappeopgange samt blomsterkummer uden indhold. Dog påhviler det Ejerforeningen at male vinduer m.v. udvendigt på østfacaden."

C) Nuværende vedtægts § 16, 7 er sålydende:

"Hvis der er monteret overdækket terrasse, overgår vedligeholdelsespligten af vinduer og terrassedør til den enkelte ejer. Til gengæld overtager Ejerforeningen ansvaret for maling af den del af murvingerne, der befinder sig udenfor glasoverdækningen i lejligheder med overdækkede terrasser."

foreslås ændret til:

"Hvis der er monteret overdækket terrasse, har Ejerforeningen ansvaret for udvendig maling af den del af murvingerne, der befinder sig udenfor glasoverdækningen. Al vedligeholdelse og fornyelse indenfor en overdækket terrasse påhviler ejeren, dog er originalt terrassegulv og membran på 3. sal undtaget."

D) Nuværende vedtægts § 16,8 er sålydende:

"Den udvendige vedligeholdelse af døre samt vinduer "uden oplukning" påhviler Ejerforeningen. Den indvendige vedligeholdelse af de lodrette og vandrette trærammer samt vinduernes kanter påhviler ejeren."

foreslås ophævet, således at § 16,9 benævnes § 16,8 og § 16,10 benævnes § 16,9.

E) Nuværende vedtægts overskrift § 18 er sålydende:

"Husorden"

Foreslås ændret til:

"Husorden og regulativer"

3. Forslag om tilføjelse til vedtægter, vedr. opkrævning af gebyr.

Det foreslås, at ekstra § 18.2. indsættes sålydende:

"Ved overtrædelse af ejerforeningens vedtægter, husorden eller regulativer, sender kontoret en skrivelse, som beskriver hvad der skal bringes i orden af den enkelte ejer, samt en rimelig tidsfrist. Det oplyses samtidigt, at såfremt dette ikke overholdes, vil sagen overdrages til foreningens administrator, og at der opkræves et gebyr på kr. 100.- for administrators henvendelse.

Bringes det stadig ikke i orden efter dennes tidsfrist, så sendes 3. skrivelse, samt et gebyr på kr. 500,- pr. måned ind til det er bragt i orden.

Gebyrerne trækkes via fællesudgifterne.

4. Bemyndigelse.

Det foreslås, at generalforsamlingen, der repræsenterer ejerne i Ejerforeningen Gadevang, bemyndiger bestyrelsen til at anmelde de ovennævnte ændringer, som generalforsamlingen måtte vedtage, til tinglysning.

5. Eventuelt.

Opmærksomheden henledes på vedtægternes § 2,4, der angiver, at vedtægtsændringer kun kan besluttes, såfremt 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt et forslag uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden otte uger og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Er du forhindret, men ønsker at give møde ved en befuldmægtiget, udfyld da den fuldmagtserklæring, der findes på valgkortet og aflever hele valgkortet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • e-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

VEDTÆGTSÆNDRINGER EF GADEVANG

2014

§ 16, 1, 2.

Ejerfornys- og vedligeholdelsespligt omfatter:

Alm. vedligeholdelse, såsom hvidtning, maling og tapetsering.

Gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse, **ruder og vinduer, samt lejlighedens hoveddør.**

Ejerlejlighedens udstyr, herunder el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer og radiatorventiler.

Fælles forsyningsledninger og fælles installationer efter disse forgreninger i ejerlejligheden.

§ 16, 2, 1. og 2. afsnit

Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige fornyelse og vedligeholdelse, som omfatter:

De bygningsdele, som ikke i.h.t. § 16,1 er omfattet af den enkelte ejerlejlighedsejers ansvar, herunder murværk, døre **der ikke er i forbindelse med den enkelte lejlighed, ruder og vinduer i trappeopgange samt blomsterkummer uden indhold.** Dog påhviler det Ejerforeningen at male vinduer m.v. udvendigt på østfacaden.

§ 16, 7

Hvis der er monteret overdækket terrasse, **har Ejerforeningen ansvaret for udvendig maling af den del af murvingerne, der befinder sig udenfor glasoverdækningen.** Al vedligeholdelse og fornyelse indenfor en overdækket terrasse påhviler ejeren, dog er originalt terrassegulv og membran på 3. sal samt stueetage i alle D-blokke undtaget.

§ 16,8

foreslås ophævet, således at § 16,9 benævnes § 16,8 og § 16,10 benævnes § 16,9.

§ 18 Overskrift ændres til:

Husorden og regulativer

§ 18.2

Ved overtrædelse af ejerforeningens vedtægter, husorden eller regulativer, sender kontoret en skrivelse, som beskriver hvad der skal bringes i orden af den enkelte ejer, samt en rimelig tidsfrist. Det oplyses samtidigt, at såfremt dette ikke overholdes, vil sagen overdrages til foreningens administrator, og at der opkræves et gebyr på kr. 100.- for administrators henvendelse.

Er der stadig ikke startet en dialog inden denne tidsfrist, så sendes 3. skrivelse, samt et gebyr på kr. 500,- pr. måned indtil det er bragt i orden.

Gebyrerne trækkes via fællesudgifterne.