

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.

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 55 • Fax 46 59 00 66 • e-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm *advokat (H)*

Mette Ternstrøm *advokat (L)*

Steen Ternstrøm *advokat (L)*

J. nr. 10003450 UT/bj

2014

Referat

af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

ONSDAG D. 20. AUGUST 2014 KL. 18.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium
Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG
REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 20. AUGUST 2014

År 2014, den 20. august kl. 18.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium, Frøgaard Allé 2, Taastrup, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 74 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 25 ved fuldmagt, svarende til i alt 17.974 stemmer/fordelingstal.

Formand Tom Andersen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 1. august 2014 udsendte dagsorden:

ad 1. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes Advokat Uno Ternstrøm.

ad 2. Forslag om ændringer i vedtægter:

Dirigenten orienterede om påtænkt fremgangsmåde, hvorefter generalforsamlingsdeltagerne blev opfordret til at fremkomme med bemærkninger til de foreslåede vedtægtsændringer i vedtægternes § 16 i.h.t. indkaldelsen A-E.

Liva Nielsen spurgte, om formuleringen af ændringsforslaget til § 16,7 (C) medførte, at der måtte lægges nye gulve på terrasse.

Tom Andersen bekræftede, at spørgsmålet afslørede, at der var behov for en tilføjelse i den nye vedtægts formulering, hvorefter det af forsamlingen blev tiltrådt, at den foreslåede nye bestemmelse tilføjes "samt stueetage i alle D-blokke".

Til ændringsforslaget vedrørende vedtægt § 16,1,2 (A) var der mange indlæg og spørgsmål i anledning af forståelsen af ejerens fornyelses- og vedligeholdelsespligt vedrørende fælles forsyningsledninger og installationer. Der var spørgsmål om bestemmelsens betydning for vedligeholdelsespligten med hensyn til om der var tale om

vandrette eller lodrette rør og der var særligt spørgsmål om vedligeholdelsespligt, når der var tale om skjulte rør.

Uno Ternstrøm redegjorde for, at den velkendte regel om, at ejerforeningen har vedligeholdelsespligt vedrørende lodrette rør, medens ejeren har vedligeholdelsespligt vedrørende vandrette rør kun kan betragtes som en tommelfingerregel og henviste til, at ejerens vedligeholdelsespligt alene omfattede rør i ejerlejligheden efter fællesledningernes forgreninger. Der er alene tale om rør og installationer, der befinder sig indenfor ejerlejlighedens areal, der begrænses af gulvbelægning, vægge og loftplader. På den anden side af disse grænser er der fællesareal og rør samt øvrige installationer i fællesarealet skal vedligeholdes af foreningen. Det gør ingen forskel, at en ejer har foretaget installationer, hvorefter rørføringer er blevet skjult. Der er fortsat tale om et rør, der befinder sig indenfor ejerlejlighedens oprindelige rammer, så ejeren har fortsat vedligeholdelsespligten, selv om rørinstallationen er skjult.

Der var flere spørgsmål og indlæg vedrørende forslaget til ny § 16,1,2 (A) med hensyn til vedligeholdelses- og fornyelsespligt angående vinduer og ruder.

På forespørgsel bekræftede Tom Andersen, at der ikke er tale om en ny regel, fordi vedligeholdelsespligten vedrørende vinduer og ruder blev overført til ejerne ved sidste vedtægtsændring for et år siden. Den nye, foreslåede vedtægtstekst i denne henseende var alene at opfatte som en præcision af det tidligere besluttede, der tilsyneladende i et par tilfælde havde givet anledning til tvivl. På givne foranledning anførte formanden, at bestemmelsens ordlyd ikke gav anledning til nedsættelse af fællesudgifter og at bestemmelsen intet ændrede i det tilfælde, at ruder ved uheld blev knust, mod hvilket den enkelte ejer kan tegne glasforsikring.

På spørgsmål om hvad der ville ske, hvis en ejer undlader den anførte vedligeholdelse af vinduerne, henviste dirigenten til vedtægternes § 16,6, hvorefter ejerforeningens bestyrelse om fornødent kan gennemtvinge vedligeholdelse for den pågældende ejers regning.

Helmer Petersen spurgte om vedligeholdelse af altandøre indgik i ejers forpligtelse.

Tom Andersen henviste til ændringsforslaget til § 16,2,1 (B) hvor det udtrykkeligt bemærkes, at ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse alene vedrører døre, der ikke er i forbindelse med den enkelte ejerlejlighed. Da altandøre i høj grad er i forbindelse med ejerlejligheden, kan man af denne bestemmelse slutte, at altandøre skal vedligeholdes af pågældende ejer. På Peter Hansens forespørgsel om hvorvidt de nye bestemmelser burde påvirke fællesudgiftens størrelse, svarede Tom Andersen, at vedligeholdelsesbestemmelserne var besluttet allerede sidste år, så der skete ved nærværende vedtægtspræcision ingen ændringer i denne henseende.

Der var enkelte bemærkninger om, hvorvidt ordet "fælles" i forslag A var overflødig. Efter en del indlæg godkendte generalforsamlingen, at teksten forbliver uændret i henhold til forslaget.

Annette Gjølbø spurgte, om forslag C indeholdt et forbud mod maling af murvinger, når terrassen var overdækket.

Tom Andersen bekræftede, at bestemmelsen alene var møntet på 1., 2. og 3. sals lejligheder, fordi det er meget vanskeligt at male murvingen udenfor udestuen.

Dirigenten satte forslag A-E til samlet afstemning og præciserede vedtægtsbestemmelserne om kvalificeret flertal, idet det kunne konstateres, at 2/3 af samtlige medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen. Afstemningen blev gennemført ved håndsoprækning der udviste, at et meget stort flertal godkendte vedtægtsændringerne, der herefter skal forelægges på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor de kun kan vedtages, såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for forslagene.

ad 3. Forslag om ny tilføjelse til vedtægten § 18,2:

Tom Andersen begrundede forslaget med, at bestyrelse, inspektør og administration er kede af, at det af og til kan være meget vanskeligt at få beboere i tale, når der er tale om problemer. Mange ignorerer henvendelser fra kontoret, hvilket i høj grad vanskeliggør sagsbehandlingen i foreningen.

Liva Nielsen efterlyste en klageret for ejere, der blev pålagt gebyrer.

Tom Andersen præciserede, at det ikke var hensigten, at bestemmelsen skal bruges i forbindelse med beboeres klager over andre beboere. Men formålet med bestemmelsen er primært at få folk i tale, når der typisk er foretaget dispositioner eller manglende vedligeholdelse i strid med foreningens vedtægt eller husorden.

Der var mange indlæg om dette emne, i hvilken forbindelse det blev bemærket, at bestyrelsens beslutninger altid kan indbringes for en generalforsamling og i værste fald for domstolene. Der var indlæg for og imod forslaget.

Dusan rejste et særligt spørgsmål vedrørende støjproblemer. Tom Andersen bekræftede, at hvis en beboer ikke ønsker at besvare henvendelser fra kontor eller administration, således at det ikke er muligt at få en dialog i gang, så bør der opstå risiko for, at beboeren bliver pålagt gebyr. Særligt vedrørende støj i lejligheder er det væsentligste at få folk i tale, og det er ikke hensigten at sende gebyropkrævning, så længe der er kontakt og dialog.

Der var mange indlæg om emnet, herunder om husordenens betydning og særlige problemer ved støjgener.

Tom Andersen præciserede, at det er vigtigt at have en husorden, fordi langt de fleste beboere vælger at respektere de her anførte regler og dermed udvise det fornødne hensyn til andre beboere.

Formanden tilkendegav, at bestyrelsen havde forståelse for flere betænkelige indlæg og foreslog derfor, at andet afsnits ordlyd: "Bringes det stadig ikke i orden efter denne tidsfrist" – ændres til: "Er der stadig ikke startet en dialog inden," så sendes.....

Generalforsamlingen tiltrådte enstemmigt denne ordlyd.

Ad 4 – Bemyndigelse:

Dirigenten orienterede kort om det digitale tinglysningssystem, der fordrer den i indkaldelsen anførte fuldmagt, idet der i modsat fald skal indhentes underskrift fra samtlige ejere, hvilket i Ejerforeningen Gadevang må anses for en fuldstændig umulig opgave.

Generalforsamlingen tiltrådte derfor énstemmigt bemyndigelsen til, at bestyrelsen anmelder de anførte vedtægtsændringer til tinglysning.

Dirigenten bemærkede, at sidstnævnte bestemmelse ikke forudsætter kvalificeret flertal på 2/3, da den ikke indeholdt en vedtægtsbestemmelse men alene en almindelig bemyndigelsesbeslutning.

Ad 5 – Eventuet:

Bestyrelsesmedlem Niels Erik Petersen orienterede kort om forestående Gadehave-Festival.

Herefter erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

Steen Ternstrøm

Som referent:

Uno Ternstrøm

Som formand

Tom Andersen