

«Navn»
«Adresse»
«Postnummer» «By»

Til alle medlemmer i ejerforeningen Viborgparken

Viborg 10. oktober 2006

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling således:

Tid: onsdag den 18. oktober 2006 klokken 19.00.

Sted: Mødelokale ved Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt B, stk 1
3. Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej

For nærmere detaljer om forslagene se vedlagte bilag.

Som vanligt er det vigtigt, at alle der ønsker at sikre sin indflydelse, møder op på generalforsamlingen. Hvis man ikke kan møde op skal man være opmærksom på bestemmelserne vedrørende antallet af fuldmagter, som en person kan stemme med.

Denne gang er det specielt vigtigt at mange møder op og stemmer for forslagene, så det ikke bliver de få der møder op og stemmer forslagene ned.

Der er åbent fra 18:30 for uddeling af stemmesedler. Kom venligst i god tid, så der kan startes klokken 19.00 med selve generalforsamlingen.

Såfremt De ikke kan deltage bedes vedlagte fuldmagtserklæring anvendt.

Med venlig hilsen

Kent Simonsen
Formand for ejerforeningen Viborgparken

Bilag:

- Fuldmagtsblanket, som kan anvendes
- Bilag med forslag til ekstraordinær generalforsamling 18. oktober 2006

Forslag 1:

Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt B.

Bestyrelsen foreslår:

Ændring af vedtægternes § 3, pkt B, stk 1.

Nuværende ordlyd:

Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.

Foreslået ny ordlyd:

*Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. **Vedligeholdelse af udvendigt eftermonterede konstruktioner af enhver art, som ejerforeningen har givet tilladelse til at ejerne efter forudgående skriftlig tilladelse må eftermontere, påhviler den til enhver tid værende ejer af den E.L. som har fået en tilladelse og har sådanne eftermonterede konstruktioner.** Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.*

Den foreslåede ændring er fremhævet med **fed** skrift.

Begrundelse:

Ifølge ejerforeningens referater blev der i 1987 vedtaget følgende forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om, at ejerforeningen tillader, at altaner i blok B må glasoverdækkes under forudsætning af, at det er den enkelte ejer, der betaler for sin overdækning, og at ejeren udelukkende anvender materialer og håndværkere, som anvist af ejerforeningen. Det er endvidere en forudsætning, at de nødvendige tilladelser opnås hos de kommunale myndigheder.

Det fremgår ikke krystalklart af ejerforeningens referat, hvem der fremover skal betale for vedligeholdelse af den pågældende inddækning. Ifølge de oplysninger, som bestyrelsen har fået mundtligt, skulle det være sådan, at det skal den til enhver tid værende ejer af den ejerlejlighed, der har fået tilladelsen.

Det ser også ud til, at der i bestyrelsen har været tvivl eller utydelighed omkring hvad man skal meddele til medlemmerne. Tidligere formand for ejerforeningen Karl Erik Berg har den 27. juni 1993 skrevet:

På given foranledning skal herved gøres opmærksom på, at opsætning af klimaskærme ikke ændrer det faktum, at altanen stadig er fællesareal og dermed omfattet af ejerforeningens husorden. Samtidig påhviler vedligeholdelsespligten/-retten også ejerforeningen .

Der er således ikke fundet noget krystalklart dokument i ejerforeningens papirer, der dokumenterer håndfast, hvordan det forholder sig med vedligeholdelsen af altaninddækningerne/klimaskærmene.

Referaterne fra generalforsamlingerne i 1987 - 1993, som er de år, hvor sagen pågår, omtaler ikke, hvem der skal stå for den fremtidige vedligeholdelse.

Der kommer jævnligt nye medlemmer i ejerforeningen, og det giver tvister om det spørgsmål.

Hvis det direkte fremgår af vedtægterne, at det forholder sig som skrevet i forslaget til ny vedtægt, behøver man ikke gentagne gange at tage diskussionen med nye medlemmer. Ligeledes vil man kunne skele til vedtægterne, hvis man senere får behov for at give tilladelse til andre eftermonteringer.

Det er nødvendigt, at generalforsamlingen tager stilling til spørgsmålet om vedligeholdelse af de pågældende altaninddækninger.

Bestyrelsens forslag er derfor, at man retter vedtægterne som ovenfor anført.

Forslag 2:

Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej 69-71

Bestyrelsen foreslår:

At taget fornyes, at der monteres nye dele på ventilationen, at der monteres plader på sternkanten på samme måde som på Pebermyntevej 1-9.

Detaljerne fremgår af vedlagt bilag fra rådgiver Karsten Lindberg, Palle Christensen A/S, Viborg med én enkelt ændring: Der monteres ikke nye emhætter, men sluttet af med en ny kontrolventil i køkken og bad, der passer til systemet. Udsugningen vil ikke kunne justeres i den enkelte lejlighed.

For de medlemmer, der ønsker dette, vil der senere blive mulighed for at ejerforeningen samlet indkøber emhætter, der passer til det nye system, eller alternativt kan der købes en justerbar kontrolventil, så man også kan justere udsugningen uden at have en emhætte. Ved at have en emhætte eller en justerbar kontrolventil, der passer til systemet, vil man kunne regulere op for udsugningen i køkkenet, når der er behov for det.

Det vil fortsat ikke være tilladt at tilslutte en emhætte med motor til ejerforeningens centrale udsugning. Der vil efterfølgende blive skredet ind overfor brud på dette, da det også i det nye anlæg ødelægger justeringen i udsugningen.

Begrundelse:

Taget er meget dårligt. Udsugningen er dårlig og ikke til at regulere, og sternkanten skal beskyttes. Det er derfor nødvendigt at forny delene.

Omkostninger ved vedtagelse af forslaget:

Den samlede overslagspris er i runde tal 2.800.000,- kroner inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår, at man bruger omkring 1.600.000 kroner af de penge blokken har, og låner restbeløbet i banken på et 5-årigt lån. Lånet afdrages over fællesudgifterne for alle, og udgiften til vedligeholdelse på p.t. 578.000,- kroner pr år kan dække afdragene og renterne.

Et lån vil ifølge Vestjysk Bank ultimo september 2006 kunne afdrages med 23.000,- / md inkl. renter. Samlet låneperiode 60/61 måneder. Årlig udgift = $12 * 23.000 = 276.000,-$ kroner til lånet. Samlet betalt beløb for lånet $\approx 5 * 276.000 = 1.380.000$ kroner. Heraf renter cirka 180.000 kroner over de 5 år.

Bestyrelsen foreslår, at man planlægger med fastholdelse af det nuværende vedligeholdelsesbudget de kommende 5 år, og at man hvert år på generalforsamlingen tager op, om man har råd til at afdrage ekstraordinært på lånet, for at nedbringe det hurtigere.

Det forventes, at der fortsat vil være råderum til at foretage andre forbedringer på bygningen ved at gøre det på den måde med et 5-årigt lån, fremfor for eksempel et på 3 eller 4 år.

Kort beskrivelse af renovering af tag og ventilationssystem

Eksisterende tagkonstruktion er opbygget med tagpap på 30 mm træbeton ovenpå 50 mm polystyren på bærende betondæk. Tagpap og afløb er i dårlig stand, og flere steder er tagpap meget sprødt. Omfang af partielle reparationer indikerer også problemer med utætheder.

Ny opbygning udføres, som vist på vedlagt skitse, ved opbygning af tværfald fra centerlinie bygning og ud til nye udvendige tagrender. Herved opnås en forøgelse af isoleringslaget med i gennemsnit ca. 250 mm, hvilket vil have en betragtelig indvirkning på energiforbruget. Samtidigt kan indvendige tagnedløb placeret i installationsskakt mellem badeværelse og køkken sløjfes, således utilsigtet vandindtrængning ved lækage hindres.

Nye tagrender forbindes med udvendige tagnedløb pr. ca. 20 m, der langs vestfacade forbindes til eks. kloakledning. Ved østfacade skal tagvand føres i ny kloakledning parallelt med bygning til tilslutning på off. kloak ved sydgavl.

Eks. ventilationssystem er en simpel mekanisk udsugning med ventilator placeret i hus på taget. Ventilator suger gennem tagkasse over gangareal, som er forbundet med eks. lodrette ventilationsskakte for hhv. badeværelse og toilet. Dette giver en meget varieret udsugning, idet der ikke er mulighed for indregulering ved de enkelte skakte.

Nyt ventilationssystem udformes som fab. Exhausto behovsstyret boligudsugningssystem. ~~I hver lejlighed placeres en hætte, hvorpå sugestyrken kan reguleres.~~

I forbindelse med renovering forbindes faldstammeudluftninger på tag, således antal gennemføringer i tagpap minimeres. Eksisterende mulighed for udluftning af fjernvarmeanlæg på tag sløjfes, og der udføres automatisk udluftningsanlæg i kældere.

Estimat over omkostninger:

Bygningsdel		Beløb
Stilladskomkostninger	Kr.	130.000,-
Nyt tagpap og isolering	-	750.000,-
Faldstamme udluftninger	-	50.000,-
Udluftning af varmesystem	-	100.000,-
Udsugningsanlæg	-	600.000,-
Kloak i jord	-	100.000,-
Tagrender og nedløb	-	120.000,-
Beklædning af lodret sternkant	-	200.000,-
Samlet sum excl. moms	Kr.	2.050.000,-
Uforudsete udgifter ca. 5 % af 2 mio.	-	100.000,-
Rådgiverhonorar ca. 6 % af 2 mio.	-	120.000,-
Moms	-	567.500,-
Samlet sum	Kr.	2.837.500,-



EJERFORENINGEN
VIBORGPARKEN

Pebermyntevej 1
8800 Viborg

År 2006, onsdag d. 18. oktober, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Viborgparken, i mødelokalet ved Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg.

Dagsordenen var sålydende:

1. Valg af dirigent
2. Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt. B, stk. 1
3. Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej.

Ad 1. Valg af dirigent.

Til dirigent valgtes direktør Jørgen Frederiksen, AdministratorGruppen, der kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og hermed beslutningsdygtig.

I alt var fremmødt personligt eller ved fuldmagt 29 ejere med et samlet fordelingstal på 160.

Ad 2. Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt. B, stk. 1.

Da flere ejere igennem tiden havde fået tilladelse til at lave altaninddækninger uden, at det klart og tydeligt var taget stilling til, hvem der har vedligeholdelsespligten af disse ekstra installationer, er det forslagens formål at rette op på dette.

Fra et medlem blev det påpeget, at der var 2 problemstillinger: Det ene var vedligeholdelsen af de installationer, der var opsat, og det næste var eventuelle følgeskader på ejerforeningens bygninger.

Det blev her klart tilkendegivet, at forslaget udelukkende drejede sig om vedligeholdelse/udskiftning af de installationer, som ejerne lovligt har fået lov til at opsætte, og det vil sige, at eventuelle følgeskader i denne sammenhæng er den enkelte ejer uvedkommende. Det skal dog her præciseres, at ejere der har opsat installationer uden godkendelse, stadig vil hæfte for fejl og mangler på ejerforeningens bygningsele.

For forslaget stemte 137 – 12 undlod at stemme og 35 stemte imod.

Vedtægtsændringen var herefter vedtaget med 85 % af de fremmødte med følgende ordlyd:

Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. Vedligeholdelse af udvendigt eftermonterede konstruktioner af enhver art, som ejerforeningen har givet tilladelse til at ejerne efter forudgående skriftlig tilladelse må eftermontere, påhviler den til enhver tid værende ejer af den E.L., som har fået en tilladelse og har sådanne eftermonterede konstruktioner. Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.

Ad 3 Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej 69-71.

Da taget er i en meget ringe stand, var der ingen tvivl omkring udskiftningen af tagbelægningen.

Derimod var der en del spørgsmål omkring fornyelse af udsugningsanlægget, og i den anledning var ingeniør Erik Damgaard indkaldt til nærmere at forklare, hvad det ville betyde at reovere udsugningsanlægget.

Efter en nærmere drøftelse af konsekvenserne ved at udskifte emhætter i de enkelte lejligheder, er bestyrelsen og teknikerne nået til den overbevisning, at det må stå for den enkelte ejers regning. Det skal pointeres, at det ikke er tilladt hverken nu eller efter reovering at opsætte emhætter med motor. Ønsker man at montere emhætte med sug, skal det være den emhætte, som passer til det nye system. Der vil her blive givet nærmere orientering til den enkelte ejer om, hvorledes man skal forholde sig ud fra de muligheder, der vil være, når anlægget er udskiftet.

Da der ikke fremkom yderligere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen blev samtidig bemyndiget til at optage den nødvendige lånefinansiering i samarbejde med administrator.

Da der ikke fremkom yderligere, hævdede dirigenten den ekstraordinære generalforsamling og takkede for god ro og orden og gav ordet til formanden for en afsluttende bemærkning. Denne takkede for fremmødet og en god debat.

Som dirigent


Jørgen Frederiksen

Formand for bestyrelsen


Kent Simonsen