
REFERAT FRA EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. NOVEMBER 2014

Formand Hanne Marcussen bød velkommen til den ekstra ordinære generalforsamling, som blev afholdt den 24. november 2014, kl. 19:00 i bestyrelsens lokale, Lindevangshusene 98 kld. 2630 Tåstrup.

Der var i alt fremmødt 11 stemmeberettigede (efter fordelingstal 1243) inkl. bestyrelsen.

Derudover forelå 17 gyldige brevstemmer/fuldmagter stemmer efter antal. (Efter fordelingstal var der 15 gyldige ifølge ejerlejlighedsloven §2, stk. 4. Samlet fordelingstal for brevstemmer/fuldmagter: 1574).

Total antal gyldige brevstemmer/fuldmagter og fremmødte på generalforsamlingen herefter efter fordelingstal total 2817.

1. VALG AF DIRIGENT

Formanden gik over til den udsendte dagsorden, og foreslog Henning Wismann som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, og gik herefter videre i den udsendte dagsorden.

2. BESTYRELSENS FORSLAG VEDR. ÆNDRING AF VEDTÆGTERNE

Dirigenten forklarede reglerne for afholdelse af denne ekstraordinære generalforsamling.

Ved sidste ekstraordinære generalforsamling blev alle fremsatte forslag vedtaget med mere end de foreskrevne 2/3-deles flertal. Imidlertid afgav mindre end halvdelen af de stemmeberettigede deres stemme, hvorfor denne nye ekstraordinære generalforsamling er påkrævet iht. de gældende vedtægter.

Forslagene kan ved denne generalforsamling vedtages med 2/3-deles flertal af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal.

Der var afgivet 28 gyldige stemmer efter antal lejligheder. Ejerlejlighedslovens §2 stk. 4 blev taget i anvendelse for så vidt angår 2 udlejede lejligheder, hvilket gav 26 gyldige stemmer efter fordelings-tal, i alt 2817.

1. Bestyrelsessammensætning

Forslag 1 omfattede ændringer til forskellige §'er i vedtægterne, der samlet set muliggør, at ejerforeningens bestyrelse fremover kan virke uden en valgt formand.

a) §8 Dirigent (vedtaget)

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	27	2687
Nej	1	130
Blank	0	0

b) §9 Bestyrelsen (vedtaget)

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	26	2557
Nej	1	130
Blank	1	130

c) §11 Bestyrelsesmøde (vedtaget)

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	26	2557
Nej	1	130
Blank	1	130

d) §13 Tegningsret (vedtaget)

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	26	2557
Nej	1	130
Blank	1	130

2. Administrationsmuligheder

Forslag 2 omfattede ændringer til vedtægternes §14, som vedrører foreningens regler om administration.

En vedtagelse betyder, at administrationen af ejerforeningen kan varetages af andre end en advokat eller en statsautoriseret revisor.

Bestyrelsen vurderer, at vedtægterne bør afspejle praksis samt finder, at det er hensigtsmæssigt at udvide kredsen af mulige administratorer i forsøget på at minimere en potentiel fremtidig udgift hertil. Endvidere fastsættes nærmere regler for administrators virke.

a) §14 Administration (vedtaget)

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	26	2561
Nej	2	256
Blank	0	0

3. Mulighed for fælleslån

Forslaget omfattede ændringer til vedtægternes §4, som bl.a. vedrører foreningens muligheder for optagelse af fælleslån. Bestyrelsen vurderer, at der vil opstå behov for at optage et fælleslån i fremtiden, fx til et nyt tag.

Den foreslåede ændring muliggør vedtagelse af et forslag om optagelse af fælleslån efter reglerne om kvalificeret flertal (2/3-dele) i stedet for det nuværende krav om 100%.

En fremmødt spurgte, om der ikke var oprettet en tagfond. Formanden svarede, at det er korrekt men, at tagfonden aktuelt kun sparer op til ca. 25% af den forventede udgift og, at resten skal finansieres - fx ved optagelse af fælleslån.

En anden fremmødt spurgte om, der ville komme en ny afstemning, når der var et konkret lånebehov. Dette bekræftede bestyrelsen. Når foreningen skal have skiftet tag, vil der blive lavet et projekt. En del af projektet er afdækning af finansieringsbehov og -muligheder. Generalforsamlingen vil blive forelagt bestyrelsens forslag til finansiering, som fx kan være optagelse af et fælleslån.

Henrik Weiland forklarede videre, at lånestørrelsen afhænger af hvilken sikkerhed ejerforeningen kan stille. I dag har vi kun et tinglyst sikkerhedsbeløb på 15.000 kr. pr lejlighed, hvilket svarer til, at der kan optages et fælleslån på ca. 1,5 millioner. Inden der kan optages et større lån, er det nødvendigt at forøge foreningens sikkerhed, minimum svarende til det lån, som skal optages. Tinglysning af forøget sikkerhedsstillelse via foreningens vedtægter koster 1,5% i stempelafgift af den forøgede sikkerhed. Der er ikke budgetteret med denne udgift i år, hvorfor det forøgende sikkerhedsbeløb ikke er taget med i disse vedtægtsændringer.

Der blev stillet et spørgsmål, om den enkelte ejer kun hæfter med det beløb, som der er stillet som sikkerhed i lejligheden. Henrik Weiland forklarede, at medlemmerne af foreningen hæfter solidarisk for hele lånet. Hvis en lejlighed går konkurs, så misligholdes et lån i en periode, indtil konkurserklæring er en realitet. Køber overtager herefter lejlighedens forpligtelser. Dvs. den solidariske hæftelse omfatter kun de manglende afdrag, der er oparbejdet i konkursperioden. Den misligholdelse som ejeren har haft, vil typisk blive dækket af den tinglyste sikkerhed.

Formanden supplerede med at forklare, at de kommende bestyrelser bør arbejde videre med vedtægtsændringer med henblik på, at det pantstiftende sikkerhedsbeløb forøges, inden et behov for optagelse af et større lån opstår.

a) §4 Generalforsamling (vedtaget)

Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	27	2711
Nej	1	106
Blank	0	0

4. Mulighed for andre revisionsformer

a) §15 Regnskab og revision (vedtaget)


Stemmerne fordelte sig således:

Stemme	Antal	Fordelingstal (26 lejl.)
Ja	27	2687
Nej	1	130
Blank	0	0

11. EVENTUEL

Et medlem spurgte, hvilke vedtægter der gælder, hvis nu bestyrelsen fandt en formand. Bestyrelsen forklarede, at det er de nye vedtægter som gælder men, at en formand kun kan vælges af en generalforsamling. Såfremt der ikke kan vælges en formand af en generalforsamling, muliggør de nye vedtægter, at bestyrelsen kan fungere uden en formand ved, at de danner fællesledelse.

Dirigenten afsluttede derefter den ekstraordinære generalforsamling.



Hanne Marcussen
Formand og referent



Henning Wismann
Dirigent



Charlotte Mogensen
Kasserer



Jytte Jørgensen
Bestyrelsesmedlem



Mark Næsager
Bestyrelsesmedlem

Det samlede afstemningsresultat:

	Stemmer	Forslag 1a	Forslag 1b	Forslag 1c	Forslag 1d	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 4
Efter antal:								
antal gyldige	28							
antal ugyldige	1							
gyldige afgivne stemmer (ja/nej) til forslaget		28	27	27	27	28	28	28
Ja-stemmer		27	26	26	26	26	27	27
Nej-stemmer		1	1	1	1	2	1	1
blanke stemmer		0	1	1	1	0	0	0
% Ja-stemmer		96,43%	96,30%	96,30%	96,30%	92,86%	96,43%	96,43%
% Nej-stemmer		3,57%	3,70%	3,70%	3,70%	7,14%	3,57%	3,57%
Efter fordelingstal:								
antal gyldige	26							
antal ugyldige	3							
gyldige stemmer efter FT i alt		2.817	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817	2.817
Antal ja/nej stemmer til forslaget		26	25	25	25	26	26	26
FT-stemmer (ja/nej) til forslaget		2.817	2.687	2.687	2.687	2.817	2.817	2.817
Ja-stemmer		2.687	2.557	2.557	2.557	2.561	2.711	2.687
Nej-stemmer		130	130	130	130	256	106	130
blanke stemmer		0	130	130	130	0	0	0
% Ja-stemmer		95,39%	95,16%	95,16%	95,16%	90,91%	96,24%	95,39%
% Nej-stemmer		4,61%	4,84%	4,84%	4,84%	9,09%	3,76%	4,61%