

**Referat af ekstraordinær generalforsamling
Ejerforeningen Tvillingegård 1
tirsdag den 2. oktober 2007 kl. 19,
hotel Lautruppark, Ballerup.**

Der var 29 lejligheder repræsenteret, heraf en ved skriftlig fuldmagt (ejerlejlighed nr. 40). Listen over deltagere kan ses af bilag 1.

Fra bestyrelsen deltog Vibeke Rischel (formand), Palle Hansen (næstformand), Birgitte Schmidt Berthelsen (kassere), Peter Vestervig og Lars Jørgensen.

Fra Kuben deltog Sidsel Petersen. Endvidere deltog advokat Jens Hjortskov, Advokatfirmaet Philip & Partnere

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Orientering ved bestyrelsen**
- 3. Forslag om vedtægtsændring til afstemning**
- 4. Forslag til husorden til afstemning**
- 5. Eventuelt**

Vibeke Rischel bød velkommen og konstaterede at antallet af fremmødte medlemmer var tilstrækkeligt til, at vedtægtsændringerne kunne bringes til afstemning og eventuelt vedtages jf. foreningens vedtægter § 14. Hun sagde, at bestyrelsen ud over at sætte vedtægtsændringer og husorden til afstemning ville benytte lejligheden til at komme med orientering om bestyrelsens arbejde.

Dagsordenens punkt 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Jens Hjortskov, hvilket blev modtaget med klapsalver fra salen. Herefter overgik ordet til Jens Hjortskov. Dirigenten henviste til indkaldelsesskrivelsen af 13. september 2007 og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt og i overensstemmelse med vedtægterne. Jens Hjortskov fastslog herefter med de mødendes enstemmige tilslutning generalforsamlingens lovlige indvarsling, lovlighed og beslutningsdygtighed. Han gennemgik dagsordenen og redegjorde for afstemningsreglerne i forbindelse med dagsordenens punkt 3 og 4. Under punkt 3 skulle der stemmes om vedtægtsændringer, hvorfor der skulle et kvalificeret flertal til, for at vedtægtsændringerne kunne vedtages. Et kvalificeret flertal i ejerforeningen Tvillingegård 1 er 2/3 af de stemmeberettigede dvs. 27 stemmer for forslaget. Det samme var ikke tilfældet med afstemningen om husordenen. Denne kunne vedtages med simpelt flertal, det vil sige halvdelen af de fremmødte skulle stemme for forslaget.

Dagsordenens punkt 2 Orientering ved bestyrelsen.

Vibeke Rischel orienterede på vegne af bestyrelsen. Orienteringen kan ses af bilag 2.

Dagsordenens punkt 3 Forslag om vedtægtsændring til afstemning.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer var udsendt sammen med indkaldelse og dagsorden.

Dirigenten foreslog, at de enkelte forslag til vedtægtsændringer blev bragt til afstemning særskilt dog med den undtagelse, at de vedtægtsændringer, som havde indflydelse på andre vedtægtsændringer eller som hang naturligt sammen, blev bragt til afstemning sammen. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

Herefter blev forslag nr. 1 og nr. 2 bragt til afstemning sammen. Begge forslag omhandlede en ændring af matrikelnummeret i vedtægternes § 1 og § 13. Ændringen skyldes, at grunden først er endelig udmatrikuleret efter den stiftende generalforsamling, hvor vedtægterne blev vedtaget. Forslag nr. 1 og nr. 2 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 3 blev bragt til afstemning alene. Forslaget vedrørte generalforsamlingens beslutninger om væsentlige ændringer – mere præcist deltagerantallet på generalforsamlinger for at væsentlige ændringer kan besluttes. Det var bestyrelsens opfattelse, at der i de eksisterende vedtægter var et hul. Hvis der til en generalforsamling fx var mødt mellem halvdelen og 2/3 af de stemmeberettigede, ville et forslag om væsentlige ændringer ikke kunne vedtages. Det ville heller ikke kunne overføres til en ny generalforsamling med efterfølgende lempeligere afstemningsregler, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for. Hvis der derimod var mødt under halvdelen af de stemmeberettigede op, vil forslaget godt kunne overføres til en ny generalforsamling med efterfølgende lempeligere afstemningsregler, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Bestyrelsen foreslog derfor at kravet om, at under halvdelen skulle være mødt op, for at et forslag om væsentlige ændringer eventuelt kunne overføres til en ny generalforsamling bortfaldt. Derudover foreslog bestyrelsen, at den nye generalforsamling skulle afholdes inden for 8 uger mod tidligst 14 dage.

Forslag nr. 3 blev vedtaget med 28 stemmer for og 1 imod.

Forslag nr. 4 og nr. 5 blev bragt til afstemning sammen. Forslagene vedrørte datoen for afholdelse af generalforsamling og perioden for ejerforeningens regnskabsår.

Bestyrelsen foreslog, at den ordinære generalforsamling fremover skal afholdes inden udgangen af maj frem for i oktober. Som konsekvens heraf foreslog bestyrelsen af foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

Med forslaget vil ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes parallelt med grundejerforeningen og de øvrige ejerforeninger i grundejerforeningen. Regnskabet skal fremlægges på den ordinære generalforsamling.

Forslag nr. 4 og nr. 5 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 6 blev sat til afstemning alene. Forslaget vedrørte dagsordenen til den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen ønskede en dagsorden svarende til den i normalvedtægterne.

Forslag nr. 6 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 7 og nr. 8 blev bragt til afstemning sammen. Forslagene vedrørte ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen ønskede, at der i sidste afsnit i § 15 blev præciseret, at en begæring om ekstraordinær generalforsamling skal ske skriftligt. Samtidig ville bestyrelsen have skrevet i vedtægterne, at den ekstraordinære generalforsamling efterfølgende skal afholdes inden for 8 uger.

Forslag nr. 7 og nr. 8 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 9 og nr. 10 blev bragt til afstemning sammen. Forslagene vedrører frister for indkaldelse og afholdelse af generalforsamling samt medlemmernes muligheder for at få forslag behandlet på generalforsamling. I de nuværende vedtægter er fristerne således, at en bestyrelse kan forhindre medlemmer i at få forslag behandlet på generalforsamlingen. Derfor ønskede bestyrelsen af få ændret fristerne.

Bestyrelsens forslag til den nye formulering af § 16 var formuleret på en sådan vis, at der nu ikke længere ville være en frist for, hvor hurtigt en bestyrelse måtte indkalde til ekstraordinær generalforsamling, såfremt et medlem havde begæret dette. Derfor blev der på vegne og efter opfordring fra en enstemmig generalforsamling fremsat følgende modslag til forslag nr. 9, som blev bragt til afstemning:

”Generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. For ordinære generalforsamlingers vedkommende udsendes årsregnskab og budget sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.”

Forslag nr. 10 forblev uændret.

Forslag nr. 9 og nr. 10 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 11 og nr. 12 blev sat til afstemning sammen. Forslagene vedrørte bestyrelsens antal og konstituering. Bestyrelsen syntes, at de eksisterende formuleringer var for upræcise og ønskede derfor en præcisering.

Forslag nr. 11 og nr. 12 blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 4 Forslag til husorden til afstemning.

Bestyrelsens forslag til husordenen var udsendt med indkaldelsen.

Dirigenten foreslog, at sætte hele husordenen til afstemning sammen med undtagelse af punkterne vedrørende husdyr og rygning, der ville blive udskilt til særskilt afstemning. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.

Bestyrelsen motiverede indledningsvis husordenen. Bestyrelsen havde ønsket en husorden med så få regler som muligt, da det var deres indtryk at ingen i en bestyrelse – hverken den nuværende eller en efterfølgende – ønskede at være ”politibetjent”. Langt de fleste af bestemmelserne i husordenen var reguleret af enten vedtægterne, lokalplanen eller andre myndighedskrav. Disse var markeret med en * i det udsendte materiale.

Inden afstemningen gik i gang, var der en bemærkning fra et medlem til tredje afsnit. Afsnittet kunne fortolkes således, at ejerforeningen kan kræve, at et medlem, som er til væsentligt gene for øvrige beboere, kan fraflytte ejendommen på trods af, at en domstol ikke har krævet dette. Bestyrelsen tilkendte gav at dette ikke var hensigten, og man ikke kunne forestille sig en bestyrelse, der nogensinde vil kræve dette. Afsnittet står ligeledes i ejerforeningens vedtægter.

Løsningen blev, at afsnittet tages ud af husordenen, og foreningen på en generalforsamling må se nærmere på formuleringen i vedtægterne.

Herefter var der diskussion af bestemmelsen om støj. Enkelte mente at tidsrummet, hvor det var tilladt, var for lang. Man enedes om at se, om det blev et problem, når man var flyttet ind.

Der var spørgsmål til bestemmelsen om markiser. Bestyrelsen forklarede, at det var en bestemmelse i lokalplanen, som betød, at der skulle laves en samlet markiseplan for hele ejendommen, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bestyrelsen har valgt at afstå fra få udarbejdet en markiseplan i byggeperioden, da en sådan vil være en udgift, der ikke umiddelbart er afsat penge til i budgettet og behovet for markiser på nuværende tidspunkt er ukendt. Bestyrelsen ønsker derfor at vente med dette til efter indflytning.

Endelig var en kort diskussion af grill på altaner, og om det skulle være forbudt at anvende kul. Bestyrelsen mente, at bestemmelsen angav, at grill på altan ikke må være til gene for øvrige beboere, så hvis grill med kul var en gene, så måtte man ikke grille med kul.

Så kom husordenen undtaget punkterne vedrørende husdyr og rygning til afstemning.

Husordenen blev vedtaget med 28 stemmer for og 1 imod.

Herefter kom punktet vedrørende husdyr til afstemning. Forslaget var inddelt i tre:

1. Husdyr må ikke holdes eller tages i pleje i ejendommen.
2. Der må holdes mindre husdyr såsom hamstere og kanariefugle, men ikke hund eller kat i ejendommen. Husdyrene må dog ikke holdes på udendørs områder.
3. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere. Ejeren er ansvarlig for, at husdyr ikke forurener ejendommens fællesarealer.

Forslagene blev sat til afstemning i ovennævnte rækkefølge, således at hvis et forslag blev vedtaget bortfaldt de efterfølgende.

Dette medførte en diskussion af, hvad der var definitionen på husdyr, og om forslaget også omfattede reptiler.

Dirigenten fik overrakt en udskrift fra [www. Juraeksperten.dk](http://www.Juraeksperten.dk), hvori husdyr blev defineret som: ”Hund, kat, marsvin og fugle. Akvariefisk kan derimod ikke tilregnes som husdyr. Derudover må slanger og andre dyr i terrarier også betegnes som husdyr”.

Et medlem spurgte om, der var ejere, der i dag havde husdyr. Bestyrelsen oplyste, at de havde kendskab til ejere, som havde husdyr.

Et andet medlem spurgte, hvorfor dyrene ikke måtte være på altanen. Bestyrelsen forklarede, at det skyldes, at altaner var fælles vedligehold, og at et dyr på en altan kunne betyde yderligere eller dyrere vedligehold.

Først kom forslag nr. 1 til afstemning. Forslaget blev forkastet med 11 stemmer for, 16 imod og 2 der undlod at stemme.

Herefter kom forslag nr. 2 til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 10 imod og 3 der undlod at stemme.

Det sidste forslag i husordenen var rygning. Forslaget var inddelt i 4:

1. Der må ikke ryges i ejendommens fællesareal (kælder, elevator og trappeopgang)
2. Der må ikke ryges i kælderen
3. Der må ikke ryges i elevatorerne
4. Der må ikke ryge i trappeopgangene

Først skulle forslag nr. 1 til afstemning. Hvis det blev forkastet skulle forslag nr. 2, nr. 3 og nr. 4 særskilt til afstemning.

Forslag nr. 1 blev vedtaget med 24 stemmer for, 3 imod og 2 der undlod at stemme.

Dagsordenens punkt 5 Eventuelt.

Under eventuelt var en diskussion af tilsynet af ejendommen og de enkelte lejligheder ved overtagelsen. Et medlem ville gerne have præciseret, hvem der tog sig af tilsynet med installationerne. Bestyrelsen præciserede, at der er en teknisk rådgiver tilknyttet (Dall & Lindhardtsen), og at bestyrelsen sørger for en rådgiver til gennemgang af alle fællesfaciliteter. Desuden anbefalede bestyrelsen, at den enkelte ejer også gør brug af en rådgiver ved gennemgang og overtagelse af lejligheden – med fordel den rådgiver som bestyrelsen har benyttet.

Der blev spurgt til, om det var muligt at se rapporten fra gennemgangen af de fællesfaciliteter, inden man selv skulle have gennemgået sin egen lejlighed. Til det måtte bestyrelsen desværre svare, at det kunne blive svært i forhold til tidsplanen for afleveringsprocessen jf. hovedentreprisekontrakten.

I forlængelse heraf blev der spurgt til, hvor langt tid entreprenøren har til at udbedre fejl og mangler. Bestyrelsen svarede, at det afhang af omfanget. Det er noget man internt aftaler ved afleveringen, så her skal man som ejer være en hård forhandler. Men det er her, vi har mulighed for at få dagsbøder, hvis entreprenøren ikke overholder fristen.

Bestyrelsen orienterede om, at der vil blive holdt åbent hus på byggepladsen to eftermiddage i oktober. Her vil der være mulighed for at se egen lejlighed. Kuben udsender information om dette.

Afslutningsvis takkede et medlem bestyrelsen for deres indsats.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer afsluttende dirigenten generalforsamlingen kl. 22.10.

Generalforsamlingen hævet.

Således passeret.

Som referent:

Som dirigent:

(Birgitte Schmidt Berthelsen)

(Jens Hjortskov)