



Ejerforeningen Tvillingegård 1.
Søndergårds Allé 45, 47, 49, 51 - 2760 Måløv

Referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 1. november 2018

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent

2. Afstemning om de to foreslåede vedtægtsændringer:

a. Bestyrelsen stiller forslag om følgende tillæg til vedtægternes § 2.

§2.1

Foreningen hæfter med sin formue som debitor for eventuelt fælleslån. Herefter hæfter de medlemmer som har andel i fælleslånet personligt pro rata efter fordelingstal.

De medlemmer, som ikke deltager i fælleslånet eller som efterfølgende har indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata.

Hvis der efter indfrielse af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er restgæld på fælleslånet, vil alle foreningens medlemmer hæfter herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

b. Nyt forslag om tillæg til vedtægternes § 10:

§ 10.1

Deltagere i fælleslånet skal indfri deres del af lånet i tilfælde af salg. Det skal ikke være muligt at overdrage gælden til en køber.

Tvangsauktion fritages fra ovenstående. Her hæfter køber personligt for lånets indfrielse på overdragelses-

1. Valg af dirigent og referent

Formanden, Andreas Engler, bød kort velkommen og orienterede om det præcise formål med mødet.

Bestyrelsen foreslog Nicki Frøiland fra VOPA som dirigent

Nogle ejere ytrede ønske om en dirigent "uden interesse i afstemningen", men ingen meldte sig. Herefter blev Nicki Frøiland valgt som dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jørgen Halfdan Andersen som referent. Vedtaget uden debat.

Dirigenten erklærede mødet rettidigt indkaldt, dvs med minimum 4 ugers varsel. Ligeledes erklæredes mødet beslutningsdygtigt i forhold til agendaen, da mere end 27 ejere (2/3) var repræsenterede.

En ejer beklagede sig over, ikke at have modtaget det sidste informationsbrev fra bestyrelsen. Bestyrelsen beklagede dette.

2. Afstemning om de to foreslåede vedtægtsændringer

Der udspandt sig en livlig debat om hele altanprojektet. Mange ting blev sagt mange gange; referatet prøver at dække alle fremførte meninger, dog ikke nødvendigvis i kronologisk orden.

En ejer gjorde opmærksom på, at de nye værn er 30 cm højere end de eksisterende iht. den udsendte tegning. Det vil få betydning for udsigten. Et medlem af bestyrelsen sagde, at det ikke var endeligt fastlagt.

Flere ejere sagde, at vi aldrig var blevet forelagt forslag til en simpel renovering af de eksisterende beklædninger. Vi blev fortalt (29/5 og 22/11 2017), at beklædningerne var ved at falde ned og fik valgt mellem en løsning med glasværn og stålværn. Glasværn blev valgt med 27 stemmer. Dette er siden blevet taget til indtægt for et ejerønske om nye glasbeklædte altaner (iht. kritikerne).

På baggrund heraf mente et par ejere, at altanprojektet ikke er en istandsættelse / vedligeholdelse, men et kvalitetsforbedrende projekt, og som sådan ikke kan vedtages med 2/3 majoritet. Vi er fælles om alm og nødvendigt vedligehold, men væsentlige kvalitetsforbedringer må betales af de ejere, som får nytte heraf. Spørger man en advokat vedr lån til fordyrelse, så skal alle stemme for.

En ejer fortalte, at vores vedtægter blev skrevet med henblik på byggeriet. Der findes en paragraf om fordyrende vedligehold under byggefasen (som kræver 100% enighed), men dagens situation tænkte ingen på. Banklån var aldrig påtænkt.

Flere ejere fremførte, at den oprindelige beslutning (27/11 2017) var meget uklar. Et par ejere havde sendt et kritisk notat til bestyrelsen og alle beboere om mangler i referatet. Det ledte ikke til ændringer i referatet.

En ejer efterspurgte vores beslutning om at optage et banklån: "Vi diskuterer hæftelse for et lån, vi ikke har vedtaget". Ejeren bad formanden (og bestyrelsen) om svar på dette: Hvor er vores beslutning dokumenteret? Det manglende svar er taget til referat, som ønsket af ejeren.

Nicki udtalte, at vi har besluttet om lån masser af gange, men ingen egentlig dokumentation kom frem. Problemet er, at vi iht. vores vedtægter kun hæfter med foreningens formue. Banken ønsker mere hæftelse.

En ejer spurgte til det juridiske i et lån. Om bestyrelsen havde haft en jurist ind over? Det har bestyrelsen ikke haft. Nicki fremførte, at det er helt lovligt og ganske almindeligt. Det er kun vores vedtægter, der står i vejen for banken.

En ejer fremførte, at vi var blevet lovet at få vores månedlige fællesudgifter nedsat med 500 kr. (således at det måske ville koste ca. 500 kr. ud over dagens fællesudgifter med et lån på ca. 100.000 pr lejlighed). Men vi har aldrig set et fuldstændigt regnskab.

Nicki: Det var kr. 265.000 vi kunne spare, som kom fra forventet billigere vedligehold. Deltagere i et lån skulle selvfølgelig betale udgiften til lånet oveni. Men det er korrekt, at vi ikke har fremlagt et stort og komplet budget til generalforsamlingens godkendelse.

Fra flere sider: uden et lån, må vi lave en billigere løsning, baseret på den opsparing vi har, og løbende bidrag.

Nicki fremførte, at uden ny beklædning eller reparation heraf, kan vi risikere at forsikringsselskabet ikke vil dække relaterede skader. En ejer efterlyste dette på tryk fra forsikringsselskabet. Nicki sagde, at der ikke er et direkte brev, men at det følger af selskabets almindelige betingelser omkring vedligeholdelse af ejendommen.

Dette affødte en diskussion om beklædningens *egentlige* tilstand.

Steen fra bestyrelsen: De plader blev undersøgt for 3-4 år siden. Der er risiko for, at de falder ned. De kan ikke repareres, de skal udskiftes.

En ejer: Vi har ikke set råd på nogle billeder. Den altan, som blev adskilt, viste ikke råd. Skrueerne sidder ikke alle ordentligt i, men de kan skiftes og evt erstattes med nogle gennemgående bolte. Så er der ikke noget, der falder ned.

En ejer kritiserede den foreslåede vedtægtsændring nr 1 for at mangle krav til regler for låntagning: Hvor store lån kan vi optage, fx i relation til en formue, hvor mange ejere kræves der for at beslutte en låntagning. Giver den foreslåede ændring ikke carte blanche til bestyrelsen til at optage de lån, de synes? Vi ville alle hæfte herfor.

Efter den lange diskussion gik vi over til skriftlig afstemning. En ejer gjorde opmærksom på vedtægternes bestemmelse om, at en enkelt ejer kun kan stemme for højst tre lejligheder, dvs højst kan medbringe to fuldmagter. Det medførte, at 2 fuldmagter blev erklæret ugyldige. (Det står klart nederst på fuldmagterne).

Vi var 24 lejligheder repræsenterede på mødet, samt 5 gyldige fuldmagter. I alt 29 stemmer ud af 40 mulige.

Afstemningen om forslag nr 1 gav følgende resultat

17 JA

10 NEJ

2 blanke

For godkendelse af forslag nr 1 var 27 JA stemmer nødvendigt. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Forslag nr 2 kom ikke til afstemning, da dets forudsætning var en godkendelse af forslag nr 1.

Konsekvensen af resultatet er, at renoveringsprojektet skrinlægges, som oplyst i det omsendte informationsbrev fra bestyrelsen. Det var en forudsætning for projektet, at et fælleslån kunne optages. Bestyrelsen ønskede ikke at udsende girokort på ca 100.000 kr til hver enkelt ejer.

Mødet blev herefter afsluttet.

Dirigent

Nicki Frøiland

Referent

Jørgen Halfdan Andersen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørgen Halfdan Andersen

Formand

PID: 9208-2002-2-265465428017

Tidspunkt for underskrift: 27-11-2018 kl.: 10:56:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

Nick Thomas Frøiland Sørensen

Dirigent

PID: 9208-2002-2-955837647058

Tidspunkt for underskrift: 27-11-2018 kl.: 11:21:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.