

## Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1 - 7/Ewaldsensvej 8 -12.

År 2014 onsdag den 29. oktober kl.19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Lindevangskirken, Menighedssalen, Hattesens Allé 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 58 ejere, heraf 44 ved fuldmagt samt advokat Uffe Bierfelt.

### Ad dagsordenens punkt 1- valg af dirigent og referent

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent og referent. Uffe Bierfelt blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt med de i vedtægterne foreskrevne 14 dages varsel og anså derfor indkaldelsen for rettidig og generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad dagsordenens punkt 2,

Forslag:

a)

**Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 6, stk. 2, der har følgende ordlyd:** "Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal." **ændres således, at teksten "med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal" udgår.**

§ 6, stk. 2, vil herefter have følgende ordlyd: **Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen.**

Forslaget begrundes med, som bestyrelsen også har slået til lyd for i sin skriftlige beretning for 2013 og ved skrivelse til ejerne af 23. marts 2014, at ejendommens tag bør udskiftes snarest. I den forbindelse finder bestyrelsen, at den forældede regel i vedtægternes § 6, stk. 2, kan blive en stor hindring, når det endelige forslag om udskiftningen af taget skal behandles af generalforsamlingen, idet reglen muliggør, at kun 10-11 lejlighedsejere ud af ejerforeningens 70 lejlighedsejere kan stoppe processen ved at nedstemme forslaget - eller simpelthen blot undlade at stemme.

Med vedtagelse af forslag a) vil fremtidige afstemninger om forslag af lignende økonomisk karakter ske efter de noget mere nutidige regler i Normalvedtægtens § 2, stk. 4.

b)

**Hvis forslag a) vedtages, foreslår bestyrelsen, at foreningens vedtægter § 12, stk. 1, der har følgende ordlyd:** "Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingstal stemmer herfor" **ændres således, at teksten: "kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal**

## Referat – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1 - 7/Ewaldsensvej 8 -12.

og fordelingstal stemmer herfor" **udgår og erstattes af teksten:** "kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet".

§ 12, stk. 1, vil herefter have følgende ordlyd: **Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet.**

**Normalvedtægtens § 2, stk. 4, har følgende ordlyd:** "Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal."

Uffe Bierfelt indledte med at konstatere, at der desværre ikke var mødt det tilstrækkelige antal ejere op til at kunne få det fornødne flertal for forslaget, idet der i så fald skulle være mødt 60 ejere. Der manglede altså 2 ejere.

I lyset heraf blev det foreslået, at man drøftede det fremsatte forslag.

Peter Madsen indledte med at oplyse om arbejdet i forbindelse med indkaldelsen og håbede at man i dag, i det mindste, kunne nå til en præcisering af, hvorvidt alle fremmødte var positive overfor det fremsatte forslag.

En ejer fremførte at hun ville foreslå en præcisering af forslaget, således at det ikke for fremtiden skulle henstå tvivlsomt hvilket flertal der skulle til et gennemføre moderniseringer. Forslaget bør således henvise til reglen i normalvedtægtens § 2 stk. 4, således at indholdet i denne bestemmelse tilføjes forslaget.

Peter Madsen oplyste, at det lå i sagens natur, at det også var den regel der skulle bruges, men han var villig til at medtage dette når der på ny skete fremsættelse af forslaget.

Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen præciserede vigtigheden af at den gamle regel om 85 % tilslutning ved moderniseringer kom ud af vedtægten, idet den alene har tjent det formål at restejendommejereren har kunnet gardere sig mod, at et lille flertal traf beslutning om en modernisering, der kunne ødelægge restejendommejerens udsigt til en god forretning. Dertil kommer, at nu hvor det fremgår af foreningens generalforsamlingsreferater, at taget er udskiftningsmodent vil det få indflydelse på salgsprocessen i negativ retning indtil taget bliver udskiftet.

Efter endnu nogle tilkendegivelser blev generalforsamlingen vejledende spurgt om nogle ville stemme imod forslaget, når det kom til afstemning. Det var der ikke.

