



Ejerforeningen matr.nr. 1dt
CVR-nr. 32740235
Referat af ekstraordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 26. februar 2025 kl. 17.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1dt i selskabslokalet, Vejlesøparken 1, 2840 Holte.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om sikkerhedsstillelse.
3. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om overtagelse af COBO's kælderarealer til fællesrum.

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal.

Vedtages et forslag ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger til afholdelse inden for 3 måneder.

Begge forslag blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling af den 29. januar 2025, idet forslaget opnåede tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal.

På den ekstraordinære generalforsamling den 26. februar 2025 kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

---oOo---

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til kundechef Søren Ralph Hansen og ejendomsadministrator Betina Holecz - begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog kundechef Søren Ralph Hansen som dirigent og ejendomsadministrator Betina Holecz som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 118 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 10.064 ud af 25.786 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 1 ejerlejlighed ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at forslagene på dagsordenen, uanset antallet af repræsenterede ejere, kunne vedtages endeligt med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Ad 2. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om sikkerhedsstillelse.

Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og er vedlagt dette referat som bilag.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens godkendelse af den i forslaget anførte dispensationsmodel for vedtægternes § 31. Dispensationen bliver ikke tinglyst.

Forslaget indebærer, at der i en 5-årig periode dispenseres fra vedtægternes § 31 på følgende betingelser:

- Sikkerhedens størrelse skal modsvare 12 måneders normal aconto opkrævning (typisk fællesbidrag til ejerforeningen + aconto varme + grundejerforeningsbidrag).
- Beløbet fastsættes af ejendomsadministrator på den aktuelle dag, hvor vurderingen foretages.
- For restlejlighederne gælder fortsat § 31, stk. 2.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at forslaget var enstemmigt og endeligt vedtaget.

Ad 3. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om overtagelse af COBO's kælderarealer til fællesrum.

Bestyrelsens forslag med bilag 1 var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og er vedlagt dette referat som bilag.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den i bilag 1 angivne arealoverdragelse fra ejeren af lejlighed 472 til ejerforeningens fællesarealer. Dette er en formalisering af den praksis, der hele tiden er blevet udøvet i den daglige drift. Generalforsamlingen godkender også, at ejerforeningen bærer de administrative omkostninger ved denne transaktion. Disse forventes at være af mindre størrelse, da der ikke er tale om et køb.

Efter enkelte spørgsmål og meningstilkendegivelser, blev forslaget sat til afstemning. Dirigenten konstaterede at forslaget var endeligt vedtaget med overvældende flertal. 1 ejer stemte imod.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden for bestyrelsen ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Dispensation fra § 31 Sikkerhedsstillelse

Forslag til 1dy og 1dt generalforsamlingen 29/1 2025

Introduktion

På generalforsamlingen den 23. januar 2024 blev de nye vedtægter vedtaget. Disse er siden blevet tinglyst. Generelt fungerer de nye vedtægter efter hensigten med én undtagelse. Det er § 31 i vedtægterne for 1dt og 1dy, der omhandler sikkerhedsstillelse. Ordningen har langt flere ulemper end fordele, hvilket især ejendomsmæglerne høfligt har påpeget. Derfor anmodes om en 5-årig dispensation fra denne ordning.

§ 31 Sikkerhedsstillelse m.v.

Vedtægternes tekst lyder:

31 SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

31.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen, subsidært grundejerforeningen, måtte få over for et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er tinglyst et ejerpantebrev i hver ejerlejlighed for et beløb på 25.000 kr. Dette beløb skal ved ejerskifte forhøjes til et maksimum, som fastsættes efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneformidlings § 23, stk. 6. Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende, kvalificerede flertal. Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Problemet er, at denne regel medfører, at der i dag skal stilles en sikkerhed på over 80 tusind kroner som første prioritet i ejerens lånoptagelse. Dette store beløb er fuldstændig ude af proportion med den risiko, som § 31 tilstræber at imødegå. Erfaringer viser, at Vejlesøparken vistnok ikke har udnyttet sikkerhedsstillelsen de sidste 7 år og måske endda længere tilbage. Så risikoen er minimal og slet ikke i den angivne størrelse.

Problemet er, at når fx en lejlighed i blok 1 skal sælges til fx 2,5 millioner, så påvirkes køberens lånemuligheder med sikkerhedsstillelsen på de 80 tusind kroner i negativ retning. Så enten opgiver køberen eller også må sælgeren give et ekstra afslag på op mod 80 tusind kroner.

Hvorfor så bestyrelsen ikke denne situation, før vedtægterne blev sendt til afstemning?

Det gjorde bestyrelsen også, men blev af advokaten overbevist om, at denne form for sikkerhedsstillelse fremover ville blive afløst af en "pantstiftende servitut", der ville overflødiggøre et underpant i form af et ejerpantebrev. Men det viste sig senere, at denne ordning blev meget bureaukratisk og dermed uforholdsmæssigt dyr for ejeren, og den er i praksis uanvendelig i Vejlesøparkens situation.

Så nu står vi i en situation, der er til stor skade for ejerne uden at gøre væsentlig gavn for ejerforeningen.

Forslag til løsning

Generalforsamlingen kan med et kvalificeret flertal dispensere fra den nuværende ordning på den betingelse, at det overholder betingelserne for vedtægtsændringer.

Forslaget er, at dispensere fra vedtægternes § 31 på følgende betingelser:

- Sikkerhedens størrelse skal modsvare 12 måneders normal aconto opkrævning (typisk fællesbidrag til ejerforeningen + aconto varme + grundejerforeningsbidrag).
- Beløbet fastsættes af ejendomsadministrator på den aktuelle dag, hvor vurderingen foretages.
- For restlejlighederne gælder fortsat § 31 stk. 2.

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

Hermed anmodes om generalforsamlingens godkendelse af ovenstående dispensationsmodel for vedtægternes § 31. Dispensationen bliver ikke tinglyst.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Overtagelse af COBO's kælderarealer til fællesrum

Forslag til 1dt's generalforsamling 29. januar 2025

Introduktion

Før salget af Vejlesøparkens lejligheder startede i 2004 udarbejdede landinspektør Erik H. Petersen en ommatrikulering af store dele af fællesarealerne til private ejerlejligheder tilhørende ejeren af restlejlighederne, hvilket på det tidspunkt var SEB. Ingen af disse lejligheder må anvendes til beboelse.

Store dele af kælderetagen i blok 1 blev matrikuleret til lejlighed 472. Disse rum var hovedsageligt sikringsrum, der er omfattet af Bekendtgørelse nr. 732 af 20/08/2003. Paragraf 6 siger:

Sikringsrum kan anvendes til andre formål, så længe indenrigs- og sundhedsministeren ikke har bestemt, at de skal klargøres til beskyttelsesrum, jf. § 8, stk. 2. Denne benyttelse må ikke forringe rummenes brugbarhed som beskyttelsesrum, og de skal kunne klargøres til beskyttelsesrum med et varsel, som indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte.

På matrikuleringstidspunktet i 2004 blev en del af disse rum benyttet som fællesrum til cykelkælder, affaldscontainerrum, depotrum, hobbyrum, materiale osv. i overensstemmelse med lovbekendtgørelsens rammer for benyttelse. Da lejlighed 472 er matrikuleret som privat ejerlejlighed, er det ejerens ansvar at vedligeholde disse rum ifølge vedtægternes paragraf 26 "Ejerens vedligeholdelsespligt".

I praksis har disse rum siden 2004 været anvendt som fællesrum, og vedligeholdelsesudgifterne er i praksis blevet afholdt af ejerforeningen.

Ejeren af restlejlighederne har i flere omgange overdraget udvalgte dele af disse fællesarealer til ejerforeningen eller grundejerforeningen. Årsagerne var, at rummene skulle anvendes til kritiske fællesaktiviteter, hvor der skulle investeres anseelige beløb til fx brandsikring, flugtsikring eller udstyr. Det var udgifter, som ejeren ikke ønskede at afholde. Dermed var det mere fordelagtigt at give arealerne tilbage til ejerforeningerne som fællesarealer.

Det er på det grundlag dette forslag fremsættes.

Problemstilling

I forbindelse med ommatrikulering af lejlighed 231 i blok 1 stueetagen godkendte 1dt generalforsamlingen den 22. oktober 2024 den matrikuleringsplan, som landinspektørfirmaet skel.dk havde udarbejdet. Godkendelsen var bl.a. baseret på en hensigtserklæring om, at ejerforeningen ville overtage forpligtelserne for at etablere de obligatoriske rum til cykelkælder og depoter til de 7 godkendte lejligheder, mod at ejeren af lejlighed 472 overførte nogle udvalgte kælderrum til ejerforeningen som fællesarealer. Disse arealer er nu identificeret og indtegnet på tegningen af kælderrummet, der er vedhæftet som Bilag 1.

Løsningsbeskrivelse

Den foreløbige aftale skal dokumenteres over for myndighederne af en landinspektør og BBR-registret skal opdateres. Desuden skal aftalen mellem ejerforeningen og ejeren af lejlighed 472 udarbejdes, så den er juridisk korrekt og bindende for begge parter. Ejerforeningen påtager sig de administrative omkostninger ved formaliseringen af denne aftale.

De tre kælderarealer i blok 1er indtegnet i Bilag 1 og omfatter:

- 4 moduler sikkerhedsrum a 29 m2 = 116 m2
- Teknikum med servere og WiFi-fordelingscentral på 7 m2
- Et multifunktionsrum på 39 m2

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

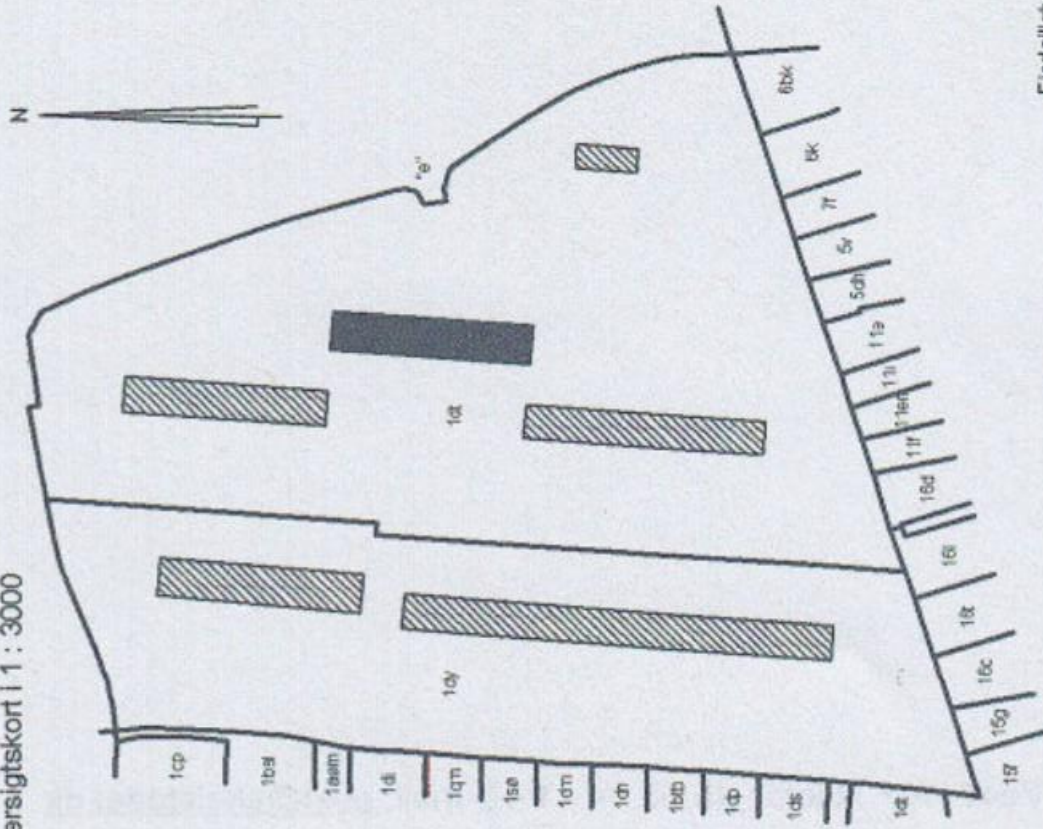
Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den i Bilag 1 angivne arealoverdragelse fra ejeren af lejlighed 472 til ejerforeningens fællesarealer. Dette er en formalisering af den praksis, der hele tiden er blevet udøvet i den daglige drift. Generalforsamlingen godkender også, at ejerforeningen bærer de administrative omkostninger ved denne transaktion. Disse forventes at være af mindre størrelse, da der ikke er tale om et køb.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bilag 1: Tegning over de arealer, der overføres som fællesarealer

Oversigtskort i 1 : 3000



Ejerlejlighed nr. 472
Matr. nr. 1dt Geelskov, Ny Holte

Vejlesøparken 1, kl.
Rudersdal kommune

Areal udgør: 517 m²

Grænserne for ejerlejligheden er frem-
hævet med kraftige linier på etageplanerne.

Udfærdiget som bilag til påtegning på anmeldelse om ændring af
ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

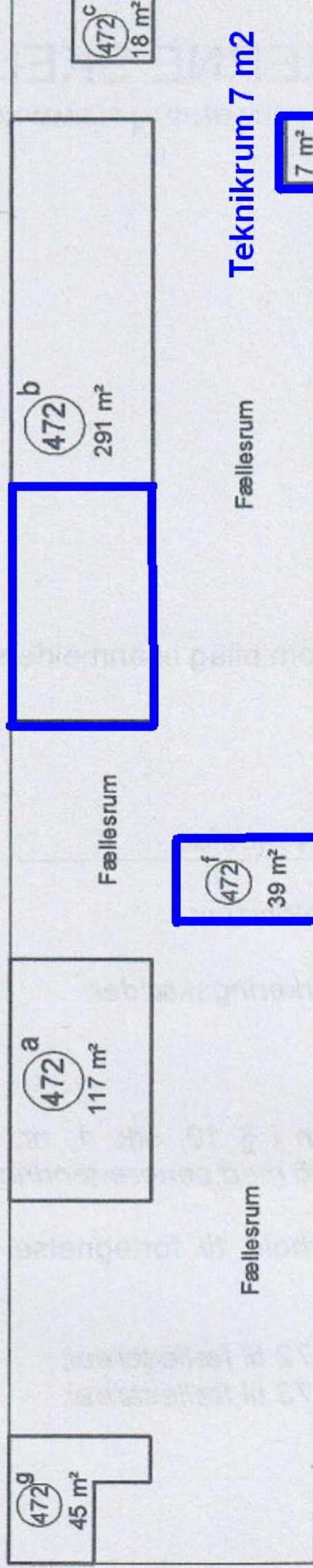
Vedbæk, den 12. april 2016

J.nr.: V16036

Jacob Engberg Pedersen
Landinspektør

Kælder i 1 : 250

4 sikkerhedsrum 116 m²



Nr. 1

Multifunktionsrum 39 m²

Ejerlejligheden består af:

(a)	117 m ²
(b)	291 m ²
(c)	18 m ²
(d)	7 m ²
(e)	39 m ²
(g)	45 m ²
I alt	517 m ²

i.e. ejerlejlighedens areal er nedregnet jf. Boliglovens § 259b-1977 o.s.
1) Høje yderrum.
2) Høje vægtykke som mod fællesrum.
3) Høje vægtykke som mod fællesrum.
4) For rum med skråtag er arealet beregnet i.e. plan 1,00 meter gulv.
anden e. ejerlejlighed.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Ralph Hansen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-03-14 13:15:03 UTC



Birthe Lundsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: bb8ac321-f988-4188-9626-6b3bba2836cc

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-14 16:42:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter