



Ejerforeningen matr.nr. 1dy
CVR-nr. 32740227
Referat af ekstraordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 26. februar 2025 kl. 17.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1dy 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.

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.

Nærværende 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.

---o0o---

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 69 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 7.053 ud af 17.140 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ejerlejligheder 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.

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.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede 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

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 13:14:01 UTC



Thomas Boisen Schmidt

Bestyrelsesformand

Serienummer: a05e66ee-32e5-479c-a54e-bef03f13590b

IP: 65.208.xxx.xxx

2025-03-15 02:03:21 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