

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Højesteret

---

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Giro 5 06 66 46 • Fax 46 59 00 66 • e-mail advokaterne@ternstrom.dk

**Uno Ternstrøm** advokat (H)

**Mette Ternstrøm** advokat (L)

**Steen Ternstrøm** advokat (L)

J. nr. 10003450 UT/BC

2011

## Referat

af

---

# EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

---

**ONSDAG D. 9. NOVEMBER 2011 KL. 18.30**

i

**Tennisklubbens lokale**

**Saven B, Sydgavl Kld.**

# EJERFORENINGEN GADEVANG

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 9. NOVEMBER 2011

År 2011, den 9. november kl. 18.30 afholdtes i Tennisklubbens lokale, Saven B, Sydgavl, Kld, Taastrup, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 81 ejerlejligheder repræsenteret, svarende til i alt 18.678 stemmer/fordelingstal.

Formand Tom Andersen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 25. oktober 2011 udsendte dagsorden:

### **ad 1. Valg af dirigent:**

På formandens forslag blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **ad 2. Forslag om vedtægt § 9:**

Steen Ternstrøm gennemgik forslaget kort og henviste til dets baggrund med understregning af, at det ikke havde betydning for ejerne på nuværende tidspunkt. Bestemelsen fik først betydning, når ejerlejligheden på et givet tidspunkt sælges.

Dirigenten understregede betydningen af ejerforeningens sikkerhed i de enkelte ejerlejligheder, således at foreningen og dermed medlemmerne, fremtidig kan sikres mod tab i videst mulige omfang. Tab kan opstå ved tvangsauktioner, og dirigenten orienterede om et aktuelt tilfælde.

På forespørgsel bekræftede dirigenten, at ejerforeningens sikkerhed vil få betydning overfor en køber, der skal have finansieret sit ejerlejlighedskøb med kreditforeningsmidler, da kreditforeningen foretager en reduktion i låneudmålingen, som svarer til sikkerhedens størrelse. Sådan har det ikke været tidligere, hvor kreditforeningerne typisk respekterede ejerforeningspant op til ca. 45.000 kr. uden låneafkorting. På forespørgsel bekræftede administrator Uno Ternstrøm, at den i forslaget anførte dato, den 24.9.2011, var en fejl. Dette var datoen for den første generalforsamling, hvor forslaget kun foreløbigt blev vedtaget. Han pointerede, at foreningen anstændigvis tidligst kunne kræve forhøjelse af pantesikkerheden ved ejerskifter, der finder sted efter afhol-

delse af nærværende generalforsamling, såfremt forsamlingen vedtager forslaget med det fornødne kvalificerede flertal.

Der var spørgsmål om størrelsen af tab på tvangsauktioner og administrator kunne oplyse, at de sidste par års tab havde været på omkring 50.000 kr. pr. år, hvilket var udtryk for en meget heldig udvikling i forhold til de mange tvangsauktioner, der har været i perioden.

Inger Marie Steenbjerg Olesen spurgte om muligheden for at tinglyse en pantesikkerhed med løbende regulering i henhold til nettoindeks eller lignende.

Uno Ternstrøm oplyste, at dette ikke har været muligt siden Stempelovens ophør i 2000. Indtil denne dato var dette muligt for en overkommelig udgift og mange foreninger sikrede sig en løbende årlig pristalsregulering med hensyn til sikkerhedens størrelse. Det var imidlertid dengang umuligt at gennemføre tilsvarende regel i Gadevang på grund af den uheldige tidligere § 11 i vedtægten, der krævede, at 2/3 af samtlige medlemmer skulle være til stede og stemme for forslag om vedtægtsændring. Det kan godt lade sig gøre at tinglyse en pantesikkerhed med automatisk pristalsregulering, men det vil koste uforholdsmæssigt meget i tinglysningsafgift og slet ikke stå mål med det ønskede formål.

Svend Aage Muusfeldt spurgte, om administrationen som for en del år siden forfulgte de debitorer, hvis lejligheder var solgt på tvangsauktion, og som havde påført foreningen tab.

Uno Ternstrøm bekræftede, at denne praksis var forladt for en del år siden, idet det typisk er meget vanskeligt at inddrive foreningens tilgodehavender, når en familie har været udsat for de ulykker og økonomiske katastrofer, som en tvangsauktion typisk medfører. Sådanne mennesker vil typisk i mange år efter auktionen ikke have mulighed for at betale. Men det vil blive overvejet, om en praksis som den man anvendte midt i halvfemserne, skulle genoptages. Dengang var der også tab på debitorer, og det medførte et ønske om forfølgning af debitorer, hvilket dog efter administrators erindring ikke gav noget nævneværdigt resultat.

Der var herefter nogle korte indlæg om det stillede forslag, herunder at forslaget indebærer en bemyndigelse om, at ejerforeningens bestyrelse bemyndiges til at anmelde de to nye tillæg til vedtægtsbestemmelserne § 9 og § 11,3 til tinglysning.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning, der udviste, at otte ejere, repræsenterende et fordelingstal på 1.536, var mod forslagets vedtagelse, medens 72 ejere, repræsenterende et fordelingstal på 16.990, stemte for forslaget. Én stemme var blank.

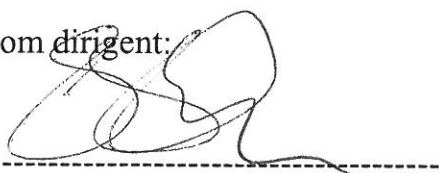
Dirigenten kunne således konstatere, at forslaget om en ny § 9 i vedtægterne var godkendt med det fornødne kvalificerede flertal jf. vedtægternes § 11, 3.

Samtidig konstaterede dirigenten, at der ligeledes med samme kvalificerede flertal var truffet beslutning om, at ejerforeningens bestyrelse bemyndiges til at anmelde de to ovennævnte tillæg til vedtægtsbestemmelserne § 9 og § 11,3 til tinglysning på vegne ejerforeningens medlemmer.

Dirigenten erklærede herefter dagsordenen for udtømt og takkede for god ro og orden.

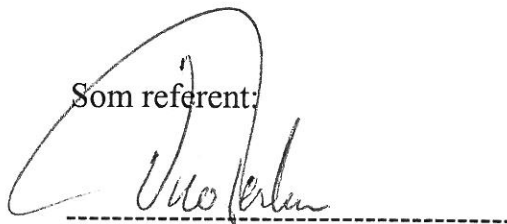
Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:



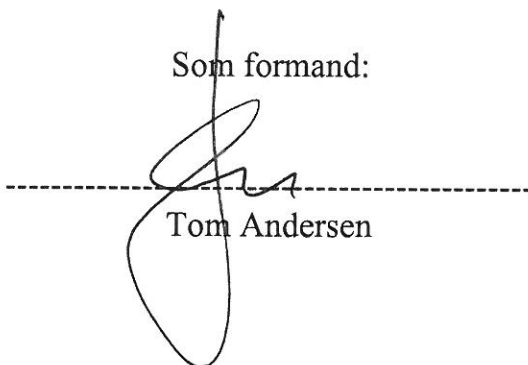
Steen Ternstrøm

Som referent:



Uno Ternstrøm

Som formand:



Tom Andersen