

Den 6. marts 2017 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Terrassehaven i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, 4700 Næstved

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af reglerne om udlejning i vedtægternes § 6 stk. 5A:

Erhvervelse af ejerlejligheder med henblik på udlejning må ikke finde sted efter 1. april 2017.

Forbuddet gælder dog ikke ejerlejligheder, der den 1/4-2017 ejedes af personer, der ikke på noget tidspunkt selv havde beboet de pågældende ejerlejligheder.

Forbuddet er ikke til hinder for panthaveres overtagelse af ejerlejligheder på tvangsauktion.

3. Forslag fra Preben Andersen vedrørende flytning af cykelparkeringerne. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og har modtaget et overslag på kr. 338.000

Ad. 1.

Advokat Lars Henriksen blev valgt som dirigent og han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet.

Han oplyste, at der var kommet indsigelse mod indkaldelsesfristen jf. vedtægternes § 16. Dirigenten gennemgik paragraffen i vedtægterne og fastslog at fristen for forslag henføres til den ordinære generalforsamling. Dirigenten forespurgte om generalforsamlingen havde indsigelser hertil, og dette var ikke tilfældet.

Der blev valgt 3 stemmetællere: Lennard B. Nielsen, Jette Ralsted og Anja Petterson fra Real Administration.

Ad. 2.

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer, nyt § 6 stk. 5 A. Han oplyste, at forslaget var identisk med det fremsatte forslag på den ordinære generalforsamling i oktober 2016, bortset fra begyndelsesdatoen i forslaget, der nu er 1. april 2017. Begrundelsen for forslaget var ændret en smule.

Dirigenten oplyste endvidere, at begrænsningen i vedtægterne ikke rammer de nuværende ejere, men kun de fremtidige ejere i foreningen.

De nuværende ejere (professionelle udlejere), som har købt lejlighederne med henblik på udlejning, kan stadig sælge lejlighederne til en ny ejer (professionel udlejer), der vil udleje disse. Dette gør sig gældende, da de pågældende nuværende ejere ikke har beboet deres lejligheder.

De nuværende ejere, som har beboet deres lejligheder, har ikke mulighed for at sælge sine lejligheder til en ny ejer, der vil udleje disse.

Der blev forespurgt til muligheden for forældrekøb. Forældrekøb er ikke muligt, da lejligheden vil blive købt med henblik på udlejning. Dette forudsætter dog, at sælger ikke er professionel udlejer.

Der blev forespurgt om muligheden for at sælge til en ny ejer med henblik på udlejning, såfremt man arver en lejlighed. Det er ikke muligt at sælge sin lejlighed, til en ejer med henblik på udlejning, da nuværende ejer har beboet lejligheden. Dette forudsætter dog, at sælger ikke er professionel udlejer.

Der blev spurgt ind til, hvor længe man skal bebo en lejlighed, inden der kan ske udlejning. Dirigenten oplyste, at det er bestyrelsens vurdering.

En ejer fremkom med en indsigelse fra sin advokat Lars Urup:

Jeg kan henviser til Peter Block, Ejerlejligheder 3. udgave p. 472 ff, hvor der gøres rede for regelgrundlaget og sondringen mellem fællesejendom og særejendom, og forskellen i adgangen for EF til at foretage regulering jf. især p. 473: "som eksempel på beslutninger, ejerforeningen ikke kan træffe". Her nævnes, at lejligheden ikke i fremtiden må udlejes, som eksempel på anvendelse af reglen om, at indgriben i særejendommen ikke kan besluttes.

Endvidere henvises til samme p. 303, om den manglende mulighed for at træffe flertalsbeslutninger, der indskrænker ejernes rettigheder.

Dirigenten oplyste, at der ikke kunne siges noget helt utvivlsomt om dette, da der ikke i trykt retspraksis er taget stilling til et forslag som det foreliggende, hvor ingen aktuelle ejere begrænses i udlejning, men alene i salg til personer, der agter at udleje, og hvor forslaget er begrundet i et hensyn til helheden og dermed alle. Dirigenten oplyste, at han kendte den litteratur, som der blev henvist til, og at han havde undersøgt problemet indgående. Han fastholdt, at forslaget var lovligt og kunne sættes til afstemning.

Kasserer Per Andersen fortalte kort, at bestyrelsen er interesseret i, at opretholde en god velkonsolideret ejerforening, som er vel vedligeholdt og som fremstår pæn og ordentlig. Der er konstateret, at flere og flere lejligheder bliver lejet ud, og bestyrelsen ønsker derfor, at stoppe den uheldige udvikling.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev vedtaget. Stemmerne blev fordelt således:

14.390 stemmer for

2.255 stemmer imod
65 blanke stemmer.

Ad. 3.

Preben Andersen forklarede kort om forslaget flytning af cykelparkeringerne. Han oplyste, at der var nedsat en arbejdsgruppe, som har indhentet et overslag på kr. 338.000. Overslaget indeholder ikke overdækning af cykelparkeringerne, som det oprindelige forslag.

Bestyrelsen omdelte en situationsplan med afmærkede områder, hvor det er tiltænkt at cykelparkeringer skal flyttes hen. Cykelparkeringerne flyttes f.eks. hen for enden af gavlene, ud for opgangen og ud i græsset.

Der blev forespurgt om muligheden for udbygning af de nuværende cykelskure. Der var en holdning om, at dette ikke ville løse problematikken.

Der blev forespurgt om forslaget bliver fremsat på ny, til en kommende generalforsamling, med en præcis markering af hvor cykelparkeringerne skal flyttes hen. Kasserer Per Andersen oplyste, at forslaget blev udsat på den ordinære generalforsamling, da der ikke var oplyst en økonomisk konsekvens. Der er herefter indhentet et tilbud. Såfremt forslaget bliver godkendt igangsætter bestyrelsen flytningen af cykelparkeringerne til en samlet pris på kr. 338.000.

Der blev spurgt ind til finansieringen af projektet. Kasserer Per Andersen oplyste, at bestyrelsen foreslår at benytte dispositionsfonden, såfremt forslaget bliver godkendt.

Efter en længere debat omkring forslaget, hvor der blev ytret holdning både for og imod, blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Forslaget blev nedstemt. Stemmerne blev fordelt således:
6.425 stemmer imod
5.390 stemmer for
450 stemmer blanke

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen.

Næstved, den 10 april 2017

Dirigent:


Advokat Lars Henriksen

Formand:


Søs Kappel