

## Referat af ekstraordinær generalforsamling den 25. januar 2022

### 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Hans Christian Færch (HCF) fra Advodan, Glostrup.

Hans Christian Færch blev valgt og konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Tilstede var: Hus nr. 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32. I alt 19 huse, svarende til 38 stemmer.

Fraværende: Hus nr. 1, 2, 3, 7, 9, 12 og 14.

### 2. Forslag om optagelse af lån i Danske Bank

Forslag om optagelse af fælleslån i Danske Bank for op til kr. 123.000 med variabel rente, løbetid 10 år, jf. bilag 1, til delvis finansiering af de allerede vedtagne arbejder (stibelysning, ladestandere og asfaltering) besluttet på generalforsamlingen den 13. oktober 2021. Lånet optages med pro rata hæftelse for grundejerforeningens medlemmer jf. vedtægternes § 5. Som en del af forslaget flyttes grundejerforeningens samlede engagement til Danske Bank.

Formanden gennemgik lånetilbuddet, se bilag 1, som blev omdelt sammen med indkaldelsen.

HCF orienterede om formaliteterne ved optagelse af lånet.

Danske Banks vilkår er vist i bilag 1, side 2. Det er grundejerforeningen Den Østrigske Villaby, der er låntager, men i det indbyrdes forhold er det de ejere, som deltager i fælleslånet der står for service-ring af alle udgifter ifm. lånet. De tre ejere, som deltager i lånet, har mundtligt accepteret lånet/lånevilkår.

HCF forklarede, at en beslutning truffet på generalforsamlingen med flertal er gældende for grundejerforeningens medlemmer. Medlemskab af grundejerforeningen er obligatorisk, og derfor er man juridisk forpligtet til at betale for/deltage i vedtagne projekter. I forhold til dette projekt kan man derfor heller ikke både nægte at deltage med kontant betaling eller alternativt deltage i fælleslånet.

På spørgsmålet om der skulle/burde laves ejerpantebrev eller gældsbreve med de ejere som deltager i fælleslånet blev det forklaret, at ejerpantebreve i givet fald ville være sidst i prioritet, dvs. stå bagefter anden tinglyst gæld, og det blev nævnt, at de respektive medlemmer som deltager i fælleslånet, heller ikke var blevet spurgt om samtykke til pant forinden generalforsamlingen.

HCF forklarede, at hvis en ejer ikke lever op til sin forpligtelse til at betale ydelser på fælleslånet, er standardproceduren at der udsendes rykkere, hvorefter sagen sendes til inkasso og sidste ende kan foreningen få dom og udlæg i boligen og begære tvangsauktion. Herunder nævnt, at det er retspraksis (for lignende fælleslån i ejerlejlighedsforeninger) på, at en auktionskøber normalt vil skulle indtræde i restgælden, da pligten til at betale ydelsen på fælleslånet følger af det obligatoriske medlemskab, hvorfor tabsrisikoen for foreningen og de enkelte medlemmer derfor også i praksis var/er relativ beskeden.

Da det ikke var forhåndsafstemt med de medlemmer som ønsker at gøre brug af fælleslånet om de ville give pant frivilligt, kunne HCF ikke anbefale, at generalforsamlingen gjorde dette til et vilkår, da man så kunne risikere (hvis medlemmet ikke ville), at have truffet en beslutning man ikke kunne gennemføre, da foreningen i vedtægten ikke har mandat til at tvinge en ejer til at pant for fælleslånet.

Ved almindeligt salg vil gælden typisk blive indfriet. Gælden vil fremgå af årsregnskabet, og grundejerforeningen vil også gøre ejendomsmæglere bekendte med sælgers restgæld og ny ejers hæftelse.

Dirigenten bragte forslaget til afstemning. Der var ingen, som ønskede skriftlig afstemning, så afstemningen blev foretaget ved håndsoprækning.

For: 36 stemmer  
Imod: 2 stemmer  
Undlod at stemme: 0 stemmer

Forslaget blev vedtaget og bestyrelsen fik mandag til at foretage de nødvendige tiltag for at igangsætte banklån og projekter.

### 3. Eventuelt

Formanden informerede om projektets status.

Det er indtil videre ikke lykkedes at finde et firma, som vil lægge fibernet ned nu hvor vi skal i gang med at grave. Formanden har haft kontakt til fem firmaer, som ikke vendte tilbage. Problemet er, at vi er for få huse til at der er økonomi i det for firmaerne.

Vi har undersøgt prisen for at få gravet tom rør til fiber ned. Det vil beløbe sig til ca. kr. 30.000.

Generalforsamlingen blev bedt om at tilkendegive om bestyrelsen skal arbejde videre med en fiberløsning. Der er enighed på generalforsamlingen om, at det skal bestyrelsen ikke arbejde videre på.

Herefter takkede dirigenten for god ro og på generalforsamlingen. Formanden takkede for dirigentens indsats.

Formanden fortsatte sin orientering om projekterne. Der blev givet en opsummering af planen for stibelysningen, dvs. hvilke lamper der er valgt og hvor det sammen med kommunen er planlagt de bliver placeret.

Der blev informeret om, at bestyrelsen har valgt at fremtidssikre foreningen. Det skal forberedes, at der kommer belysning på affaldspladsen, sådan som loven foreskriver det. Bestyrelsen mener, at det er værdt at undersøge muligheden for at minimere omkostninger til at grave kabler ned til det, når der er et igangværende gravearbejde. Alternativt skal der graves igen om x antal måneder.

Ligeledes, at skal der lægges kabler hen til plænerne, så der ad åre bliver mulighed for at tilslutte robotplæneklippere. Desuden vil der blive lagt kabler ind i carportene, så der bliver mulighed for at sætte lamper op der.

I budgettet for belysning er der afsat en buffer på 30% til uforudsete udgifter. Til ladestandere er der også en buffer. Der er planlagt 2 \* 63 ampere a kr. 1.500. og det viser sig at være flere ampere end nødvendigt, så prisen vil sandsynligvis blive lavere.

Til asfaltprojektet skal der indhentes et nyt tilbud, da priserne, vi har fået, ikke vil holde til foråret.

Så vi mener at projekterne kommer til at holde sig indenfor de økonomiske rammer.

8/2-2022

Dato

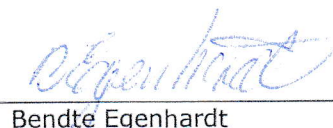


Jane Nielsen

Sekretær

9/2-2022

Dato



Bendte Egenhardt

Formand

7/2-2022

Dato



Advokat Hans Christian Færch

Dirigent