

**REFERAT AF  
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

for

**Ejerforeningen Agertoften – matrikel nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder**

Den 16. august 2017 afholdtes på Hotel Scheelsminde i Aalborg ekstraordinær generalforsamling i Ejerfor-  
eningen Agertoften – matrikel nr. 4 av Scheelsminde, Aalborg jorder.

Til stede var:

Nr.	Beliggenhed	Ejerforhold	Tinglyst fordelingstal
3	Agertoften 22	Benny Jensen, 1/1	41
4	Agertoften 24	Allan Thomsen, 1/1	39
5	Agertoften 26	Kirsten Larsen, 1/1	41
6	Agertoften 28	Niels Hald, 1/1	41
7	Agertoften 30	Rasmus Lykke Madsen, 1/1	39
8	Agertoften 32	Niels Christian Wulff Nielsen, 1/1	41
9	Agertoften 34	Hanne Giversen, 1/2 Finn Windfeldt Hansen, 1/2	41
10	Agertoften 36	Toan Dat Ly, 1/1	39
11	Agertoften 38	Karen Margrethe Jensen, 1/1	41
12	Agertoften 40	Tove Pedersen, 1/2 Finn Elmgaard Laursen, 1/2	41
13	Agertoften 42	Aase Uhrenfeldt, 1/1	39
14	Agertoften 44	Hanne Lund, 1/1	41
15	Agertoften 46	Alice Holm Simonsen, 1/1	41
16	Agertoften 48	Mona Winther, 1/1	39
17	Agertoften 50	Sara Savannah Zafira Skovrup, 1/2 (Lars Kjersgaard), 1/2	41
18	Agertoften 52	Eva Jervild, 1/1	41
19	Agertoften 54	Bodil Mary Riis, 1/1	39
20	Agertoften 56	Torben Boye, 1/1	39
21	Stjernevej 58	Lars Sørensen, 1/1	39
22	Stjernevej 60	Søren Egholm Sørensen, 1/1	41
23	Stjernevej 62	Hans Husted Hansen, 1/1	41
24	Stjernevej 64	Linda Katja Jensen, 1/2 Henrik Ullits Vang Pedersen, 1/2	41

#### Deltagere fra Ejerforeningen Scheelsmindevej

1	Scheelsmindevej 65	Ebbe Skøtt Andersen 1/1	30
2	Agertoften 20 A	Anders Haunstrup Jensen, 1/2 Heidi Mortensen, 1/2	21,4
28	Scheelsmindevej 61	J.K. EJENDOMSELSKAB AALBORG ApS, 1/1 Tegningsberettiget er Jess Birnbaum.	17,8
29	Scheelsmindevej 63	Camilla Grimm Birnbaum, 1/1 (Formand)	22,3
30	Agertoften 20 B	Dorte Scheel, 1/1	22,5

Følgende gav møde ved fuldmagt:

Allan Thomsen, Kirsten Larsen, Rasmus Lykke Madsen, Niels Christian Wulff Nielsen, Toan Dat Ly, Karen Margrethe Jensen, Finn Elmgaard Laursen, Mona Winther, Lars Kjersgaard, Eva Jervild, Hans Husted Hansen, Linda Katja Jensen, Henrik Ullits Vang Pedersen, Anders Haunstrup Jensen, Heidi Mortensen, JK Ejendomsselskab, Camilla Grimm Birnbaum, Dorte Scheel.

Herudover deltog advokatfuldmægtig Martin Munk Kristensen fra advokatfirmaet HjulmandKaptain.

#### **Valg af dirigent og referent**

Til dirigent og referent valgtes Martin Munk Kristensen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 20. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling blev omdelt til alle ejere tirsdag 11. juli 2017, hvorfor der var givet mindst 14 dages varsel.

Ingen medlemmer havde bemærkninger hertil.

Herefter gennemgik dirigenten dagsordenen.

#### **Dagsordenen:**

Efter valg af dirigent og referent er punkterne:

1. Forslag om ændring af §§ 1-29 i vedtægterne.
2. Forslag om at hæve pantehæftelsen på hver enkelt ejerlejlighed fra DKK 5.000 til DKK 20.000, samt at tinglyse vedtægterne pantstiftende. (§§ 30-31)

3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage tinglysning af vedtægtsændringerne, herunder tinglyse vedtægterne pantstiftende. (§§ 30-31)

**Ad 1. Forslag om ændring af §§ 1-29 i vedtægterne.**

Dirigenten gennemgik på bestyrelsens vegne baggrunden for ændring af vedtægterne. Ønsket om at ændre de "almindelige vedtægter" motiveres blandt andet med de ændrede ejerforhold af de to tidligere Agertoften 20 A og B, der nu tilsammen udgør 5 ejerlejligheder. De 5 lejligheder bliver fremover samlet i den nye selvstændige Ejerforeningen Scheelsmindevej, der indtræder som medlem i Ejerforeningen Agertoften. Formålet med oprettelsen af den selvstændige ejerforening, var at give ejerne af de nye ejerlejligheder et forum til at håndtere vedligeholdelse mv. af den ejendom, som alle 5 ejerlejligheder er beliggende i.

Det blev oplyst, at Ejerforeningen Scheelsmindevej er stiftet, og at Camilla Birnbaum blev valgt som formand.

Dirigenten oplyste, at vedtægtsændringerne §§ 1-29 kunne vedtages af et flertal på 2/3 af de stemmeberettigede.

Dirigenten oplyste, at i forhold til det udkast, som blev fremlagt på generalforsamlingen afholdt den 24. maj 2017 er følgende bestemmelser i vedtægterne blevet tilpasset:

- § 5 – Fordeling af vandtab
  - o Bestyrelsen havde inden generalforsamlingen stillet et ændringsforslag til bestemmelsen. dirigenten forklarede, at det foreslåede ændringsforslag ændrede materielt på bestemmelsen, hvorfor det ikke kunne vedtages på generalforsamlingen. Det var dog muligt at indkalde til en ny generalforsamling for at ændre netop dette punkt.
  - o Bestyrelsen forklarede den tekniske begrundelse, for bestyrelsens ønske om at ændre reglerne om vandtab. Det blev foreslået, at vedtage § 5 som udsendt i dagsordenen, men at ændre § 5 til det ønskede med ligeligt fordelingstal ved næste års generalforsamling.
- § 5 – Areal udgik
- § 7 – Præcisering af udvendig vedligeholdelse
- § 8 – Præcisering af Ejerforeningen Agertoftens vedligeholdelsespligt

- § 8 – Bestemmelse om beplantning og opsætning af dør er blevet fjernet (i forhold til vedligeholdelse)
- § 12 – Bestemmelsen om eksklusiv brugsret er blevet opdateret af hensyn til ændring i tinglysningsloven siden foreningens stiftelse.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen, om der var spørgsmål til de enkelte vedtægtsbestemmelser.

Gennemgangen gav anledning til følgende spørgsmål og kommentarer:

At have en sekundær ejerforening, hvordan fungerer det, og er det almindeligt at have en sådan?

Dirigenten forklarede formålet med en sekundær ejerforening.

På generalforsamlingen blev hæftelsesforholdet for det enkelte medlem ved optagelse af fælleslån drøftet.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

**Ad 2. Forslag om at hæve pantehæftelsen på hver enkelt ejerlejlighed fra DKK 5.000 til DKK 20.000, samt at tinglyse vedtægterne pantstiftende. (§§ 30-31)**

Dirigenten gennemgik forslaget om at hæve pantet. Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde fremsat forslaget fordi det tidligere beløb på DKK 5.000 ikke var tidssvarende, herunder særligt henset til inflationen mv. siden ejerforeningens oprettelse.

Dirigenten oplyste, at realkreditinstitutter i henhold til lov, kan se bort fra pantehæftelse til ejerforeningen på op til DKK 41.000. Det ville således ikke påvirke muligheden for låneoptagelse ved realkreditinstitutter, såfremt pantet blev hævet til DKK 20.000.

Dirigenten oplyste, at fordelene ved at tinglyse vedtægterne pantstiftende var, at hver enkelt ejer ikke skulle foretage tinglysning, hver gang der skete ejerskifte. Dette ville medføre en besparelse af tinglysningsafgift, hver gang der skete ejerskifte.

Dirigenten forklarede at en forhøjelse af pantehæftelsen kræver enstemmig vedtagelse af alle stemmeberettigede. I lejligheder med 2 ejere kan den ene give fuldmagt til den anden.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen, om der var spørgsmål til vedtægtsbestemmelserne.

Gennemgangen gav anledning til følgende:

Der blev udtrykt bekymring for, om der ville blive taget hensyn til, at nogle af de tinglyste skadesløsbreve var uden værdi, hvorfor der på disse ejendomme burde tinglyses vedtægter for 20.000kr.

Dirigenten forklarede, at der ville blive sikret, at vedtægterne blev tinglyst pantstiftende med 20.000kr. på alle ejendomme, og at fremgangsmåden ville afhænge af den konkrete situation. Alle ejendomme vil således blive stillet lige.

Det blev forklaret, at ejendommene i Ejerforeningen Scheelsminde i deres egen forening har vedtaget tinglysning af pantstiftende vedtægter. Derfor tinglyses vedtægterne i Ejerforeningen Agertoften ikke pantstiftende på disse ejendomme.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage tinglysning af vedtægtsændringerne, herunder tinglyse vedtægterne pantstiftende. (§§ 30-31)**

Dirigenten foreslog at pkt. 1 og pkt. 2 blev stillet til afstemning samlet. Det blev præciseret, at der gives fuldmagt til bestyrelsen, som sammen med advokatkontoret ville sikre at tinglysningen bliver foretaget korrekt. Medlemmerne i foreningen skulle således ikke foretage sig yderligere.

#### **3.1 Bemyndigelse til at foretage tinglysning af vedtægtsændringerne §§ 1-29.**

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at foretage tinglysning af vedtægtsændringerne §§ 1-29.

#### **3.2 Bemyndigelse til at tinglyse vedtægterne pantstiftende (§§ 30-31).**

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at tinglyse vedtægterne pantstiftende (§§ 30-31), samt aflyse eksisterende ejerpantebreve og skadesløsbreve.

### **Ad 4. Eventuelt**

Bestyrelsen forklarede, at denne havde modtaget forslag om, at der blev opstillet skilte med nabo hjælp.

Generalforsamlingen fandt forslaget fornuftigt, og bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde videre med forslaget.

-oo0oo-

Dirigenten takkede bestyrelsen for dens arbejde. Herefter blev der takket for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

---

Martin Munk Kristensen

Dirigent

Tiltrædes af bestyrelsen:

---

Hanne Giversen

---

Sara Skovrup

---

Finn Windfeldt