

**Referat fra Generalforsamling i  
Ejerforeningen Agertoften afholdt på Hotel Scheelsminde  
tirsdag 5. maj 2015 kl. 19.30**

**Deltagere:** Benny Jensen, Jess Birnbaum, Niels Hald, Hanne Giversen, Finn Windfeldt Hansen, Tove Pedersen, Finn Elmgaard Laursen, Aase Uhrenfeldt, Hanne Sørensen Lund, Alice Simonsen, Mikael Markvardsen, Bodil Riis, Karina Stegenborg Larsen, Søren Egholm Sørensen, Hans Husted Hansen ved fuldmagt til Søren Egholm Sørensen, Henrik Pedersen.

De tilstedeværende repræsenterede 571 andele ud af 1000 efter tinglyste fordelingstal.

**Velkomst**

Generalforsamlingen blev indledt med, at Hanne Giversen bød velkommen. Finn Windfeldt Hansen blev valgt som dirigent. Mikael Markvardsen blev valgt som referent.

Finn Windfeldt konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

**Dagsorden**

**1 - Aflæggelse af beretning for det forgangne år**

Hanne Giversen bød velkommen til de nye ejere: Jess Birnbaum (Agertoften 20B), Rasmus Lykke Madsen (ikke til stede - Agertoften 30) og Alice Simonsen (Agertoften 46).

Rasmus Lykke Madsen har overtaget sit hus i 2014, Jess og Alice i 2015.

Hanne Giversen berettede om aktiviteter i det forgangne år:

- Vi fik påfyldt grus i carportene i juni måned.

- Vi har været på markvandring og beset fællesmure og carporte. Efterfølgende har vi indhentet 2 tilbud på reparation af mure. Arbejdet er udført i foråret 2015. To mure ud mod Agertoften (32-34, 38-40) og 3 læmure i haverne (32-34, 38-40, 50-52) har fået sokkel under sig, hvor det var muligt.

I foråret 2014 blev muren i gården mellem Agertoften 54 og 56 repareret.

- Der har ikke været forsikringskader i året løb.

- Der er indkøbt en kloakrenser som ejerne kan låne til at holde sandfangs brønde fri for sand og blade mm. - Denne kan lånes hos Benny Jensen, Agertoften 22.

- Forsikringsskift pr. 1.1.2015 til Real Estate Guard AIG (pr. 1.1.2015), hvorved vi sparer ca. 10.000 kr. om året med en bedre dækning end den tidligere forsikring. Forsikringspolice og -betingelser kan ses på hjemmesiden.

Finn Elmgaard har lavet en hjemmeside til foreningen, [www.ejerforeningenagertoften.dk](http://www.ejerforeningenagertoften.dk). Hjemmesiden præsenteres efter generalforsamlingen.

Derudover har bestyrelsen taget hul på arbejdet med nye vedtægter, men må erkende, at andre opgaver har trængt sig på i årets løb.

*Bemærkninger til beretningen:*

Niels Hald gør opmærksom på, at ejerne ikke er forpligtet til at vedligeholde sine sandfangs brønde, eftersom det er ejerforeningens ansvar.

Alice Simonsen og Aase Uhrenfeldt mente ikke, at det burde være et problem at stå for en sådan oprensning eftersom det hører med til almindeligt vedligehold.

Niels Hald advarer mod, at ejerforeningen forsøger at snige sig uden om sine forpligtelser ved at pålægge ejerne flere opgaver end de er forpligtet til.

Niels Hald stiller spørgsmålstegn ved, hvorfor vedtægterne ikke er under udarbejdelse endnu, idet det tidligere er noteret at have bestyrelsens første prioritet. Niels Hald foreslår, at man evt. kan få en advokat til at hjælpe/udføre arbejdet.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

## **2 – Godkendelse af årsrapport for 2014**

Benny Jensen gennemgik årsrapporten.

*Bemærkninger til årsrapporten*

Niels Hald spurgte om bestyrelsen har overvejet at placere foreningens midler anderledes, for på den måde at få renter af indestående.

Benny svarede, at bestyrelsen har prioriteret sin tid anderledes eftersom udbyttet ikke forventes at være indsatsen værd i det nuværende marked.

Herefter blev årsrapporten enstemmigt vedtaget.

## **3 - Godkendelse af budget for 2015**

Benny Jensen gennemgik budgettet, hvori bidraget til fællesudgifter nedsættes fra 500 kr. pr. måned til 400 kr. pr. 1.6.2015.

*Bemærkninger til budgettet*

Niels Hald bemærkede, at en gammel tekst vedr. garagebelysning ikke er blevet slettet.

Alice Simonsen spurgte til, hvordan garagebelysningen er ledningsført. Niels Hald forklarede, at strømforbrug til lamper ved carportene styres af en skumringsføler, og at udgiften til strøm betales af den ejer, på hvis hus lampen er monteret.

Alice Simonsen spurgte endvidere, hvorfor vandregnskabet ikke blev sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Benny Jensen svarede, at vandregnskabet er tilgængeligt på hjemmesiden.

Niels Hald spurgte om bestyrelsen har overvejet at skifte vandure.

Hanne Giversen svarede, at bestyrelsen har indhentet et tilbud, men at det ikke er nødvendigt på nuværende tidspunkt eftersom den tilbudsgivende vvs-mand anså vandurene for at være i god forfatning.

Jess Birnbaum supplerede, at han aldrig skifter vandure i de ejendomme, han servicerer, før de går i stykker.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

#### **4 - Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen**

Hanne Giversen, Benny Jensen og Mikael Markvardsen blev genvalgt. Karina Stegenborg Larsen blev valgt som suppleant.

#### **5 - Valg af revisorer**

Finn Windfeldt og Tove Pedersen blev genvalgt.

#### **6 - Skadesløsbreve /ejerpantebreve**

Tove Pedersen har undersøgt forskellene på de to typer dokumenter, og skadesløsbreve har ikke samme retslige gyldighed som ejerpantebreve har. Et skadesløsbrev følger ejeren og ikke ejendommen og skal ved ejerskifte afmeldes og i stedet erstattes af et ejerpantebrev. Det er ikke sket i alle tilfælde af ejerskifte i ejerforeningen. Flere handler er afsluttet og tinglyst, hvor skadesløsbrevene tilsyneladende er videreført.

Niels Hald spurgte revisorerne, om de ikke reviderer ejerskifter, hvortil Tove Pedersen og Finn Windfeldt svarede, at det ikke falder ind under revisorerens arbejde.

Niels Hald så helst, at alle skadesløsbreve blev afmeldt. Forslaget herom var dog ikke formelt fremsendt til bestyrelsen inden generalforsamlingen og kunne derfor ikke sættes under afstemning.

Finn Elmgaard fandt, at det fremsatte forslag er en praktisk formulering, der kan bidrage til at komme problematikken til livs.

Benny Jensen har været i dialog med en af de nye køberes advokat. Fremadrettet vil der blive yderligere fokus på at få ændret skadesløsbrevene.

For at præcisere forpligtelsen for sælger og køber til bringe dette i orden vedtog generalforsamlingen enstemmigt denne formulering:

"I forbindelse med fremtidigt ejerskifte af en ejerlejlighed aflyses et eventuelt eksisterende skadesløsbrev i ejerlejligheden og erstattes af et nyt ejerpantebrev på 5.000 kr. Pantebrevet stilles til sikkerhed for Ejerforeningen for ethvert mellemværende med denne, jævnfør foreningens vedtægter § 6".

#### **7 - Eventuelt**

Søren Egholm opfordrer til at holde godt øje med forbruget af fjernvarme. Han har oplevet at en radiatorventil havde sat sig fast, hvilket betød en ekstraudgift på en weekend svarende til 1 års forbrug.

Niels Hald påpegede, at der er uoverensstemmelse mellem opkrævning/tilbagebetaling for vand pr. 1. maj. Benny Jensen forklarede, at det skyldtes, at indtastede reguleringer ikke var registreret hos Nets, men at det snarest bliver bragt i orden.

Niels Hald foreslog, at der bestilles maler til undertagene i de carporte, der ikke har fået sidste gang. Hanne Giversen forklarede, at bestyrelsen ikke har prioriteret carportene i år, da de kun trænger kosmetisk. Bestyrelsen vil overveje at afsætte midler til maling.

Jess Birnbaum, der har overtaget Agertoften 20B pr. 1.3.2015 fortalte om sin plan med at renovere og omdanne erhvervsvirksomheden på hjørnet og indrette den til 4 små ejerlejligheder. Jess Birnbaum forelægger tegningerne for bestyrelsen snarest.

Foreningens murer advarer mod at plante selvhæftende planter op ad skrøbelige fællesmure, da de kan ødelægge fugerne.

Generalforsamlingen afsluttedes derefter med dirigentens tak til de fremmødte.

## Efter generalforsamlingen fremviste Finn Elmgaard foreningens hjemmeside.

Hjemmesiden kan ses på [www.ejerforeningenagertoften.dk](http://www.ejerforeningenagertoften.dk)

Siden er primært til brug for ejerne, men kan også bringe nyttig information til mulige købere, ejendomsmæglere, advokater og andre.

Hjemmesiden giver let adgang til vedtægter, årsrapport, budget, vandregnskab, forsikringspolice og -betingelser. Der vil være svar på de mest stillede spørgsmål og lidt om bebyggelsens og ejerforeningens historie.

Bestyrelsen kan kontaktes via en formular på siden eller pr. tlf. – numrene står under 'Bestyrelse' på siden.

Nogle sider kræver password for at kunne se dem.

**Lige nu kan siden ses sådan: Brugernavn: ejer. Kodeord: 1234**

I løbet af nogen tid vil hver enkelt ejer kunne få sit eget private password.

Spørgsmål og evt. rettelser til hjemmesiden kan sendes til [finn@elmgaard.com](mailto:finn@elmgaard.com).

Bestyrelsen ønsker at kunne sende mails til ejerne, når det er relevant og vil derfor indsamle mailadresser i den nærmeste fremtid. Ved beskeder til ejerne vil disses mailadresser selvfølgelig ikke blive delt med andre.

**Agertoften** **Ejerforeningen Agertoften** **Stjernevej**

Start Bestyrelse Vedtægter FAQ Info Kontakt Lidt historie Ejernes side Bestyrelsens side

Ejerforeningen Agertoften omfatter et tæt-lav byggeri beliggende på Agertoften og Stjernevej i Scheelsmindekvarteret i Aalborg SV. Der er 22 ejerlejligheder til beboelse og desuden forretning/erhvervslokaler og frisørsalon.

Som ejer af en ejerlejlighed på Agertoften 20-56 eller Stjernevej 58-64 er du medlem af Ejerforeningen Agertoften. Ejerforeningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne.

*Hanne Giversen*  
Hanne Giversen  
Formand

*Finn Windfeldt Hansen*  
Finn Windfeldt Hansen  
Dirigent

### Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig således:

Hanne Giversen, formand, Agertoften 34, [hannegiversen@gmail.com](mailto:hannegiversen@gmail.com).  
Mobil: 6130 6717

Benny Jensen, kasserer, Agertoften 22, [skou\\_jensen@hotmail.com](mailto:skou_jensen@hotmail.com)  
Mobil: 2311 4919

Mikael Markvardsen, Agertoften 50, [mikael.markvardsen@gmail.com](mailto:mikael.markvardsen@gmail.com)  
Mobil: 5135 8305