

**Referat fra Generalforsamling afholdt på Hotel Scheelsminde
onsdag 24. maj 2017 kl. 19.00**

Deltagere: Camilla Birnbaum, Anders Haunstrup Jensen, Heidi Mortensen, Benny Jensen, Niels Hald, Rasmus Lykke Madsen (fuldmagt), Niels Chr. Nielsen, Hanne Giversen, Finn Windfeldt Hansen, Toan Dat Ly (fuldmagt), Hoa Dat Ly (fuldmagt), Karen Margrethe Jensen, Tove Pedersen (fuldmagt), Aase Uhrenfeldt, Hanne Sørensen Lund, Alice Holm Simonsen (fuldmagt), Sara Skovrup, Eva Jervild, Bodil Mary Riis, Torben Boye, Lars Sørensen (fuldmagt), Søren Egholm Sørensen, Edith Sørensen, Hans Husted Hansen, Henrik Pedersen og advokatfuldmægtig Martin Munk Kristensen.

Generalforsamlingen blev indledt med, at Hanne Giversen bød velkommen til de tilstedeværende og til advokatfuldmægtig Martin Munk Kristensen fra advokatfirmaet HjulmandKaptain. Martin Munk Kristensen var af bestyrelsen indbudt til at deltage i punkterne 1, 2 og 3.

Dagsorden:

Efter valg af dirigent og referent er punkterne:

1. Fremlæggelse og godkendelse af nye vedtægter.
2. Forhøjelse af pantehæftelsen fra 5.000 kr. til 20.000 kr.
3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage tinglysning af ovennævnte pkt. 1 og 2.

Herefter dagsorden i henhold til vedtægternes § 21.

4. Aflæggelse af beretning for det forgangne år.
5. Godkendelse af årsrapport for 2016.
6. Godkendelse af budget for 2017.
7. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisorer.
9. Eventuelt.

Finn Windfeldt blev valgt som dirigent. Hanne Giversen blev valgt som referent.

Finn Windfeldt kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Fuldmagter pr. mail eller sms var gyldige.

1 – Fremlæggelse og godkendelse af nye vedtægter

Martin Munk Kristensen gennemgik på bestyrelsens vegne baggrunden for ændring af vedtægterne, som også var beskrevet i følgebrev, der var udsendt sammen med dagsordenen.

Martin Munk Kristensen skitserede i sin gennemgang af forslaget om vedtægtsændringer, hvorledes der kunne og burde stemmes om det: at generalforsamlingen først stemte om §§ 1-29 (de "almindelige" vedtægtsændringer), og derefter om §§ 30-31 omhandlende forhøjelsen af pantehæftelsen. Denne

sondring skyldtes af de "almindelige" vedtægtsændringer kunne vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter tinglyste fordelingstal, hvorimod forslaget om ændring af pantehæftelsen krævede 100% enstemmighed. Ønsket om at ændre de "almindelige vedtægter" blev bl.a. motiveret med de ændrede ejerforhold af de to tidligere erhvervsejendomme + de 4 garager, der nu tilsammen udgør 5 ejerlejligheder.

De 5 lejligheder samles i en ny selvstændig ejerforening, Ejerforeningen Scheelsmindevej, der efterfølgende indtræder som medlem i den gamle ejerforening, Ejerforeningen Agertoften. Ved oprettelsen af Ejerforeningen Scheelsmindevej får ejerne af den nu renoverede ejendom et forum, hvor de samlet kan håndtere de fælles anliggender for deres bygning.

Ejerne i Ejerforeningen Scheelsmindevej bidrager med fællesbidrag til Ejerforeningen Agertoften svarende til det, som de 2 tidligere erhvervsvirksomheder har gjort. Bidraget dækker vandforsyning og forsikring.

Gennemgangen rejste nogle spørgsmål:

Niels Hald: kunne man forestille sig, at Ejerforeningen Agertoften solgte det areal fra, som de 5 ejerlejligheder ligger på?

Martin Munk Kristensen svarede, at han ikke havde undersøgt, om arealet kunne udmatrikuleres, dels på grund af størrelsen, dels fordi hovedvandedning og kloakker befinder sig på arealet. Martin Munk Kristensen nævnte endvidere, at det muligvis ville kræve ændring af lokalplanen for området, men at han ikke var bekendt hermed.

Hans Husted: Udgør de 5 lejligheder en større risiko forsikringsmæssigt end tidligere?

Benny Jensen svarede, at ifølge oplysning fra forsikringsselskabet bliver forsikringspræmien ikke forhøjet som følge af ombygningen, da arealet er det samme som hidtil.

Gennemgang af vedtægterne:

Martin Munk Kristensen gennemgik ændringerne i forslaget til nye vedtægter.

Hans Husted foreslog, at det fremsendte forslag til nye vedtægter indgår i en proces, hvortil der kan komme ændringsforslag. Efter en kort debat stod det klart, at forslaget formentlig ikke kunne vedtages på Generalforsamlingen, hvorfor bestyrelsen valgte ikke at sætte forslaget under afstemning. Bestyrelsen vil i stedet indarbejde ændringsforslagene med henblik på at afholde en ekstraordinær generalforsamling senere på året.

§ 5: Niels Hald ønskede tilføjet at udgift til vandtab fordeles med et lige stort beløb på hver ejerlejlighed.

Benny Jensen forklarede, at de sidste 5 år er vandtabet blevet opkrævet i forhold til det forbrug, som den enkelte ejer har haft. Hvis en ejer har bestræbt sig på at spare på vandet skal han/hun ikke pålignes en forholdsvis stor udgift, hvis der skulle vise sig et stort vandspild, hvad der ikke har været tilfældet i mange år. Det blev vedtaget at påligne evt. vandtab forholdsmæssigt efter forbrug.

§ 5: Fællesbidraget: Niels Hald beklagede, at fællesbidraget fremover ville blive forskelligt for de 5 nye ejerlejligheder sammenlignet med de eksisterende ejerlejligheder. Bestyrelsens argument var, at ikke alle har lige stor glæde af bidraget, fx har ejerne i de nye lejligheder på Scheelsmindevej ingen fællesmure og ejerne på Stjernevej har ingen fælles carporte og/eller fællesmure.

Martin Munk Kristensen gjorde opmærksom på, at ændring af fordelingstal kræver enstemmighed.

Niels Hald påpegede, at arealerne i vedtægterne ikke passer for alle lejligheder, idet nogle ejere har foretaget tilbygninger, der ikke er tinglyst og anmeldt til BBR registeret. Niels Hald opfordrer bestyrelsen til at tjekke det og rette det i vedtægterne.

Martin Munk Kristensen oplyste, at oplysninger om arealerne kan fjernes fra vedtægterne.

§ 7: Niels Hald ønsker præciseret i vedtægterne, at vedligeholdelse af baldakin/overdækning over fordøren, indgangsparti og de nødvendige stolper påhviler ejeren. Ejerforeningens ansvar for vedligeholdelse begynder ved carportene.

§ 8: Der er ikke belæg for at antage, at selvhæftende planter eller at isætning af en dør eller låge skader en mur, hvis muren ellers er hel og i god stand. Derfor foreslås der ændring i teksten fra: "Hvis et medlem foretager ændringer i fællesmure, fx ved at male, bygge skur op ad muren eller beplante den med selvhæftende klatreplanter påhviler al fremtidig vedligeholdelse på den berørte side medlemmet. Ved at isætte en dør i fællesmuren påtager medlemmet sig vedligeholdelsen på begge sider af muren".

Dette foreslås ændres til "Hvis et medlem foretager ændringer i fællesmure, fx ved at male eller bygge skur op ad muren påhviler al fremtidig vedligeholdelse på den berørte side medlemmet".

Finn Windfeldt påpegede, at reglerne skal være til at håndtere for bestyrelsen.

Hans Husted foreslog, at vedligeholdelsen af de selvbyggede carporte på Stjernevej kunne indgå i Ejerforeningens forpligtelse, da ejerne på Stjernevej betaler samme andel af fællesbidraget som ejerne på Agertoften, dog ikke de 5 nye lejligheder på Agertoften 20 A, 20 B og Scheelsmindevej 61 – 65. Et flertal af de tilstedeværende støttede dette for så vidt det gjaldt carporte, men ikke redskabsskure, der er bygget sammen med carportene.

Forslaget skal til afstemning på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

§ 12: Martin Munk Kristensen oplyste, at det fremsendte udkast til vedtægter skulle tilpasses, da der siden de nuværende vedtægter blev tinglyst, er sket en ændring i tinglysningsloven.

Ændringen medfører, at der ikke kan oprettes en tidsbegrænset ret over dele af en fast ejendom. Derfor skal § 12 i det fremsendte udkast til vedtægter tilpasses således, at retten til fx have opnås for 30 år ad gangen, hvorefter bestyrelsen kan forny retten til haven for endnu 30 år. Ændringen i bestemmelsen er alene for at

sikre, at de nye vedtægter kan tinglyses. I de næste udkast til vedtægter, ville der derfor blive fremsendt en ændring til § 12.

§ 13: Martin Munk Kristensen påpegede at Ejerforeningen Scheelsmindevej var forpligtet til at præcisere, at den handler på egne vegne, når der rekvireres håndværkere, således at Ejerforeningen Agertoften ikke hæfter for foreningens forpligtelser.

§ 19: På Niels Halds spørgsmål svarede Martin Munk Kristensen, at Ejerforeningen Agertoften ikke deltager eller har stemmeret i Ejerforeningen Scheelsmindevej, da det vedrører lokale forhold for foreningen.

Med de ønskede rettelser og tilføjelser vil bestyrelsen arbejde videre med vedtægterne og fremlægge dem på en ekstraordinær generalforsamling snarest.

2 – Forhøjelse af pantehæftelsen fra 5.000 kr. til 20.000 kr.

Pantehæftelsen er beskrevet i vedtægternes § 30 og § 31. Martin Munk Kristensen ridsede baggrunden op for at hæve pantet, som beskrevet i det medfølgende brev til indkaldelsen til generalforsamlingen.

Fordelen ved at tinglyse pantehæftelsen pant- og servitutstiftende er, at det giver sikkerhed for medlemmernes gæld til Ejerforeningen Agertoften, og at alle nye ejere ved, at det forholder sig sådan. Pantehæftelsen forringer ikke muligheden for lånoptagelse ved realkreditinstitutter, da realkreditinstitutter ved lov skal se bort fra pantehæftelser over for ejerforeninger for op til 41.000 kr. Skadesløsbreve og ejerpantebreve vil blive afløst af vedtægterne, som vil blive tinglyst pantstiftende. En hævelse af pantehæftelsen til 20.000 kr. vil i praksis betyde, at de første 5.000 kr. vil overtage pladsen fra det gamle ejerpantebrev eller skadesløsbrev i prioritetsordenen, mens de resterende 15.000 kr. kommer efter de allerede optagne lån. I takt med at disse lån betales ud, aflyses eller ved ejerskifte rykker ejerpantebrevet på de 15.000 kr. op i prioritetsordenen og vil således med tiden komme til at stå forrest.

Ved at tinglyse vedtægterne pantstiftende, vil hver enkelt ny ejer ved ejerskifte spare en tingslysningsafgift på minimum 1.660 kr., som skulle betales ved registrering af ejerskifte ved ejerpantebreve og skadesløsbreve.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt - ved en principbeslutning - at tinglyse de nye vedtægter pantstiftende. Det betyder, at generalforsamlingen går ind for at hæve pantehæftelsen og at fjerne de nuværende ejerpantebreve og skadesløsbreve og erstatte dem med pantehæftelsen i vedtægterne.

Det er vigtigt at understrege, at den enkelte ejer ikke kommer til at betale de 15.000 kr., som pantet forhøjes med.

Bestyrelsen foreslår, at udgiften til ændringen af samtlige ejerpantebreve og skadesløsbreve afholdes af ejerforeningen, således at der ikke pålægges den enkelte ejer en udgift.

En forhøjelse af pantehæftelsen kræver enstemmig vedtagelse, og i lejligheder med 2 ejere kan den ene give fuldmagt til den anden.

Niels Hald understregede, at det er vigtigt, at alle ejere møder op til næste generalforsamling.

3 - Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage tinglysning af ovennævnte pkt. 1 og 2.

Bestyrelsen arbejder videre med revidering af vedtægterne. Derfor er punkt 3 udsat til næste generalforsamling.

4 - Aflæggelse af beretning for det forgangne år

Hanne Giversen

Siden sidste generalforsamling har der været 2 handler: Agertoften 56, Torben Boye (16.12.2016) og Agertoften 50, Lars Kjeldgaard og Sara Skovrup (1.3.2017).

I takt med at ombygningen på hjørnet er skredet frem er der også flyttet nye ejere ind i hjørnejendommen: Agertoften 20 A, Anders Haunstrup Jensen og Heidi Mortensen (pr. 1.3.2017), Scheelsmindevej 65, Ebbe Skøtt Andersen (pr. 1.3.2017) og Agertoften 20 B, Dorte Scheel (pr. 1.4.2017). Camilla Birnbaum, Scheelsmindevej 63 har allerede boet her godt et år.

Ombygningen og den nye struktur med 5 ejerlejligheder i stedet for de 2 hidtidige erhvervslejemål og 4 garager er baggrunden for ejerforeningens ønske om at få tilpasset og moderniseret vedtægterne, der er fra 1995.

Bestyrelsen har haft ekstern hjælp fra et advokatfirma med henblik på at finde den bedste måde hvorpå de 5 nye ejerlejligheder kunne indpasses i den eksisterende ejerforening, og hvad det i givet fald ville betyde for vores vedtægter, fællesudgifter, forsikringer m.v. Til at håndtere de interne forhold for de 5 lejligheder i hjørnejendommen oprettes der en sekundær ejerforening – Ejerforeningen Scheelsmindevej, der er pligtigt medlem af Ejerforeningen Agertoften.

Der har været 2 forsikringsskader i 2016: kloakskade (Stjernevej 64) og indbrud (Agertoften 44).

I september 2016 har vi fået repareret læmure i haverne og udbedret studs fuger. Murene er nu i så god stand, at bestyrelsen ikke prioriterer det i 2017.

Bestyrelsen har rettet henvendelse til en ejer vedrørende manglende vedligeholdelse af hus og have.

Mikael Markvardsen er trådt ud af bestyrelsen, da han er flyttet pr. 1.3.2017.

Prioritering I 2017: Bestyrelsen arbejder videre med vedtægterne til forhåbentlig snarlig godkendelse. Vi foreslår i budgettet at vi får spulet alle kloakrør, da det ikke er gjort tidligere.

Bestyrelsen minder om, at man selv skal rense sine tagrender og rensebrønde. På hjemmesiden ligger en video om, hvordan man gør, og man kan låne en kloakrensers hos bestyrelsen til formålet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

5 - Godkendelse af årsrapport for 2016

Benny Jensen gennemgik årsrapporten for 2016, udvisende et overskud på kr. 36.465,74 samt en balancesum på kr. 499.785,86. Vandregnskabet for 2016 udviser

et forbrug på 1488 m3. Forbruget er ansat hos enkelte forbrugere da disse ikke har aflæst vandmåleren rettidigt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

6 - Godkendelse af budget for 2017

Benny Jensen gennemgik budgettet. Der bliver ikke forhøjede indbetalinger, selv om budgettet viser et mindre underskud. Der gøres opmærksom på, at udgifterne kan blive højere end budgetteret, da vi endnu ikke kender den samlede betaling for advokathjælp, og at bestyrelsen vil rådføre sig med et kloakfirma om en forebyggende indsats i forhold til kloakker.

Camilla Birnbaum fortalte, at der er rensset kloakker i hjørneejendommen i forbindelse med renoveringen.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet og en evt. overskridelse af budgettet.

7 - Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Mikael Markvardsen er fraflyttet Agertoften og Benny Jensen ønsker ikke at genopstille til bestyrelsen på grund af tidnød. Hanne Giversen ønsker at genopstille.

Hanne Giversen, Sara Skovrup og Finn Windfeldt blev valgt til bestyrelsen. På næste ekstraordinære generalforsamling vælges et medlem til bestyrelsen fra Ejerforeningen Scheelsmindevej.
Hans Husted blev valgt som suppleant.

8 - Valg af revisorer

Tove Pedersen blev genvalgt. Benny Jensen blev valgt foreløbig indtil næste generalforsamling.

9 - Eventuelt

Der holdes stiftende generalforsamling i Ejerforeningen Scheelsmindevej tirsdag 30. maj.

Søren Egholm spurgte, om lejlighederne på Stjernevej kan udmatrikuleres fra resten af bebyggelsen. Finn Windfeldt opfordrede Søren til at forhøre sig om muligheden hos en advokat eller hos kommunen.

Dirigenten takkede for et godt møde.



Hanne Giversen
Formand



Finn Windfeldt Hansen
Dirigent