

Referat fra Generalforsamling afholdt på Hotel Scheelsminde

Torsdag 17. maj 2018 kl. 19.30

Deltagere: Anders Haunstrup Jensen og Heidi Mortensen (fuldmagt), Benny Jensen, Kirsten Larsen (fuldmagt), Niels Hald, Niels Chr. Nielsen (fuldmagt), Hanne Giversen, Finn Windfeldt Hansen, Karen Margrethe Jensen (fuldmagt), Tove Pedersen, Aase Uhrenfeldt, Hanne Sørensen Lund, Alice Holm Simonsen, Sara Skovrup, Søren Egholm Sørensen og Hans Husted Hansen (fuldmagt).

Generalforsamlingen indledes med at bestyrelsesformand Hanne Giversen byder velkommen til de fremmødte. Benny Jensen vælges til dirigent og Sara Skovrup til referent.

Benny Jensen konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet. Grundet et lavt fremmøde, bliver der, for god ordens skyld, foretaget en fintælling med fordelingstal som grundlag. Fintællingen viser, at der var 55% fremmødte/fuldmagter jf. fordelingstal, og Benny Jensen erklærer dermed generalforsamlingen for beslutningsdygtig.

Generalforsamlingen afvikles efter de gældende vedtægter, da de nye vedtægter, der blev vedtaget i 2017 endnu ikke er tinglyst.

Dagsorden

1. Aflæggelse af beretning for det forgangne år
2. Godkendelse af årsrapport for 2017
3. Godkendelse af budget for 2018
4. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
5. Valg af revisorer
6. Eventuelt

1 - Aflæggelse af beretning for det forgangne år

Hanne Giversen fremlægger årsberetningen med følgende punkter:

Nye vedtægter

Da der på generalforsamlingen den 24.5.2017 blev stillet forslag til ændringer til de nye vedtægter, blev det besluttet, at der skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling. Den blev afholdt den 16.8.2017. Advokat Martin Munk Kristensen fra HjulmandKaptain deltog ved begge generalforsamlinger.

I forbindelse med de nye vedtægter blev det vedtaget, at forøge panthæftelsen fra kr. 5.000 pr. lejlighed til kr. 20.000, hvilket har til formål at gøre pantet mere nutidigt. Formålet med at tinglyse vedtægterne pantstiftende er, at pantet går videre ved salg, og at der således ikke skal betales for tinglysning af nyt ejerpantebrev ved ejerskifte.

Skadesløsbreve og ejerpantebreve

Skadesløsbrevene var, som påpeget af flere ved sidste generalforsamling, ugyldige - de er nu aflyst. Ejerpantebrevene er blevet digitaliseret, og kan tilgås på www.tinglysning.dk.

Hanne Giversen oplyser, at ejerpantebrevene på kr. 5.000 beholder deres plads i prioritetsrækkefølgen, og at det nye pant indtager sidstepladsen indtil det kan rykkes op. For at sikre, at alle er bekendt med proceduren, udarbejdede advokat Martin Munk Kristensen en procedurebeskrivelse. Alle ejere skrev under på denne pr. 1.11. 2017.

Tinglysning

Som advokaten har udtrykt det, så har tinglysningen ikke "været nem at danse med". Det første forsøg på tinglysning blev afvist med begrundelse i, at der manglede et rids over vores parkeringspladser. Bestyrelsen rekvirerede på den baggrund en landmåler til at udføre opgaven. Vedtægterne og det ønskede rids blev herefter sendt til tinglysning igen, med endnu et afslag til følge, nu med begrundelse i, at ejerforholdene i Ejerforeningen Scheelsmindevej var uklare, ligesom der manglede et rids over, hvilke områder Ejerforeningen Scheelsmindevej har vedligeholdelsespligt over. Sagen er strandet her, da bestyrelsen er af den opfattelse, at det er bygherre Jess Birnbaums opgave at sørge for det manglende rids, før vi igen kan sende til tinglysning. Bestyrelsen har kontaktet Jess Birnbaums advokat herom flere gange, men har endnu ikke modtaget respons. Bestyrelsen er i jævnlig dialog med advokat Martin Munk Kristensen herom, og vi håber at tinglysningen snart falder på plads.

Handler

Siden sidste generalforsamling har der været én handel:
Stjernevej 64 er købt af Rasmus Nøhr pr. 1.12.2017.

Forsikringskader

Der har været to forsikringskader i det forgangne år:

1. Kloakskade ved Agertoften 22. Konstatert i 2016, udbedret i 2017
2. Tagskade ved Agertoften 44.

Budget

Bestyrelsen havde planlagt at have fokus på kloakrør i 2017 - herunder spuling/fotografering af kloak. Dette med forebyggende formål. Bestyrelsen meddeler, at det endnu ikke er sket, da arbejdet med de nye vedtægter samt tinglysning har fyldt for meget. Derfor kommer kloak på budgettet for 2018 i stedet.

Bestyrelsen minder om, at det er hver husstands forpligtelse, at rense og vedligeholde rensbrønde. En kloakrenser til formålet kan lånes hos Finn Windfeldt og Hanne Giversen, Agertoften 34.

Henvendelser fra ejere

Bestyrelsen har fået henvendelse fra en ejer vedrørende uenighed om skel/hæk højde. Bestyrelsen henstiller til, at man respekterer de givne rammer og fremmer det gode naboskab ved altid at snakke med sin nabo om eventuelle ændringer, for eksempel hæk højde, fjernelse af hæk, etablering af hegn o.lign. Bestyrelsen forventer, at evt. ændringer sker i enighed.

Hegnsløven kan ikke komme i anvendelse ved tvist, da vi bor på én matrikel, men bestyrelsen er af den opfattelse, at Hegnsløven er den bedste rettesnor og anbefaler derfor, at vi administrerer vores hegnsnaboskab i overensstemmelse med denne. Hegnsløven tilsiger: "... hække mellem naboer holdes i en 180 centimeters højde, med mindre man er indbyrdes enige om en anden højde. Hvis man er uenig om hækkens

højde skal man efter Hegnslovens bestemmelser lande på en hækhøjde på 180 cm."

'Byggetilladelser'

Alice Simonsen har fået bygget et lille hegn ved carporten, der hører til hendes hus. Karen Jensen har fået bygget et glasvindfang. Vindfanget ligger indenfor de godkendte byggefeltet.

Nabohjælp

Ved sidste års generalforsamling blev der under punktet Eventuelt spurgt ind til Nabohjælp. Bestyrelsen har bestilt materiale til uddeling, og har medbragt dette ved generalforsamlingen. Det kan ligeledes rekvireres ved henvendelse til Hanne Giversen, Agertoften 34. Yderligere information kan fås og tilmelding foretages på www.nabohjælp.dk.

Hanne Giversen fortæller, at man med fordel kan tilmelde sig facebookgruppen "Os der bor i Scheelsminde" - Den har til formål blandt andet at oplyse om observeret mistænkelig adfærd i kvarteret.

Formandens beretning godkendes enstemmigt.

2 - Godkendelse af årsrapport for 2017

Finn Windfeldt (suppleret af Benny Jensen) gennemgår regnskabet.

Der har i 2017 været et vandtab på 8,44%, hvilket er større end sædvanligt. Vandtabet kan skyldes, at der er skiftet et vandur i lejlighederne ved Scheelsmindevej, uden forudgående aflæsning af det gamle vandur. Ejer er kontaktet derom. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget respons. Vandtabet kan også opstå, når de enkeltes huses aflæsningstidspunkt afviger fra hinanden. Bestyrelsen vil henstille til, at vandaflæsning fremover sker på et mest muligt samtidigt tidspunkt. Dette vil komme til at fremgå af vandaflæsningssedlen i november 2018.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at man skal kontakte bestyrelsen, hvis man har mistanke om vandtab eller hvis man udskifter sit vandur, da det gamle vandur skal aflæses inden udskiftning.

Vandregnskabet vil fremover blive omdelt inden generalforsamlingen, og oversigt over vandforbruget kan desuden tilgås på hjemmesiden.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

3 - Godkendelse af budget for 2018

Finn Windfeldt (suppleret af Benny Jensen) gennemgik budgettet.

Alice Holm spørger ind til om der er fællesmure, der mangler at blive udbedret. Bestyrelsen oplyser, at der er fællesmure på Stjernevej, fællesmure der forbinder de respektive gårde samt små fællesmure i haverne på Agertoften, der endnu ikke er renoveret. Bestyrelsen oplyser, at dette ikke har været prioriteret i 2017, da murene generelt er i god stand.

Niels Hald ønsker udbedringen af tagrende ved Agertoften 46-50 uddybet. Bestyrelsen oplyser, at tagrenden var gennemtæret, og da den befinder sig på ydersiden af carporten, påhviler udbedring ejerforeningen.

Niels Hald ønsker punktet "kloakudgifter" uddybet. Bestyrelsen forklarer, at der med punktet menes det førnævnte forebyggende kloak arbejde. Bestyrelsen medgiver at ordlyden kan forvirre, og oplyser at punktet "kloakudgifter" derfor ændres til "kloakinspektion".

Niels Hald ønsker oplyst om ejerforeningens bankboks er tømt og opsagt, hvilket bekræftes af bestyrelsen.

Niels Hald ønsker det skønsmæssige beløb for vand for 2018 uddybet. Bestyrelsen forklarer, at der må påregnes et større vandforbrug som følge af udvidelse af ejerboligerne på Scheelsmindevej.

Niels Hald ønsker forklaret hvordan vandregnskabet for 2018 opgøres, da tinglysningen af de nye vedtægter formentligt falder på plads i løbet af indeværende år, og at vandregnskabet efter de nye vedtægter skal opgøres anderledes end jf. de nuværende vedtægter. Bestyrelsen oplyser, at indeværende års vandregnskab opgøres efter de nugældende vedtægter og at evt. vandtab fordeles ligeligt.

Fra årsskiftet 2019 vil vandregnskabet blive opgjort i overensstemmelse med de nye vedtægter og et evt. vandtab vil blive fordelt efter fordelingstal. Bestyrelsen vil ved næste års generalforsamling stille forslag om, at et evt. vandtab fordeles ligeligt, hvilket er den mest retfærdige måde at fordele det på. Bestyrelsen anerkender, at der ligger en opgave forude.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

4 - Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Hanne Giversen, Finn Windfeldt og Sara Skovrup bliver genvalgt. Hans Husted Hansen blev genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen oplyser, at når de nye vedtægter er godkendt, vil Ejerforeningen Scheelsmindevej også være repræsenteret ved bestyrelsesmøder.

5 - Valg af revisorer

Tove Pedersen og Benny Jensen bliver genvalgt. Bestyrelsen oplyser, at Benny bistår Finn i overleveringsfasen.

6 - Eventuelt

Sara Skovrup oplyser at der er fanget en rotte på loftet i Agertoften 50.

Alice Holm Simonsen ønsker oplyst, om husene skal have en bestemt slags tage, eller om man selv kan bestemme. Hanne Giversen vil undersøge om der er tidligere beslutninger herom.

Niels Hald undrer sig over, at ejerforeningens forsikringspolice indeholder en række punkter, der ikke er relevante for os. Benny Jensen forklarer, at ejerforeningen med denne forsikring har fået en række stordriftsfordele, da vores forsikring er i pulje med lignende foreninger, og at den var væsentlig billigere end vores tidligere forsikring.

Hanne Giversen minder om, at hvis man ønsker punkter på generalforsamlingen er fristen for indsendelse til bestyrelsen 1.4.

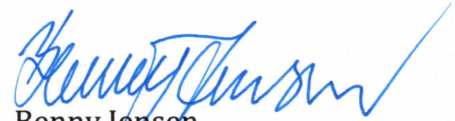
Ejerpantebreve:

Da ejerpantebrevene nu er digitaliseret kan de nu udgåede papirudgaver hentes hos Hanne Giversen – senest 1.9. 2018.

Det vedrører Agertoften 24, Agertoften 26, Agertoften 48, Agertoften 52, Agertoften 56, Stjernevej 58, Stjernevej 62. De øvrige er udleveret.

Benny Jensen takker for god ro og orden og generalforsamlingen ophæves.


Hanne Giversen
Formand


Benny Jensen
Dirigent

Bestyrelsen er således konstitueret:

Bestyrelsesformand:

Hanne Giversen, Agertoften 34

Email: hannegiversen@gmail.com

Tlf.: 6130 6717

Kasserer: Finn Windfeldt, Agertoften 34

Email: fwindfeldt@me.com

Tlf.: 3069 9399

Bestyrelsesmedlem: Sara Skovrup, Agertoften 50

Email: saraskovrup@gmail.com

Tlf.: 2440 0933

Ejerforeningens hjemmeside: www.ejerforeningenagertoften.dk