

Referat fra ordinær generalforsamling

i Ejerforeningen Klokkeskovvej 15-17

Afholdt den 15. maj 2018 kl. 18.00

I kantinen på Stavtrup Sognegård, Råhøjvej 5, Stavtrup.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag, jf. § 4.
 1. Vedtægt §6.1: Tilføjet betingelse, at medlemmet ikke er i økonomisk restance.
 2. Vedtægt §15.6: Ny formulering (inkl. brugsret)
 3. Vedtægt §15.7: Ekstra betingelse for tilskud til vinduer.
 4. Vedtægt §16.1: Synliggørelse af udlejers forpligtelser.
 5. Vedtægt §17.1, §17.3 Forhøjelse af pantstiftelse beløb fra 41.000 til kr. 58.000.
 6. Vedtægt §17.4 – Tilføjelse af vedtægt der begrænser bestyrelsen låneret
 7. Vedtægt §18.2: Formulering og tydeliggørelse af brugsret.
 8. Tinglysning af samtlige tillæg til vedtægterne så de forbliver juridisk gældende.
 9. Vedtagelse af ny husorden.
 10. Bestyrelsesmedlemmers standardhonorar skal være det gældende skattefrie maksimum, p.t. kr. 3750,-
 11. Ved en bebyrdelse på mere end 50 timer pr. år overgår de enkelte bestyrelsesmedlem til timebetaling på kr. 200,- pr. time i stedet for det almindelige skattefrie honorar.
 12. Bestyrelsen må arbejde mod at få engageret en professionel bestyrelse.
 13. Ved skader, som skyldes fejl på lejligheders individuelle installationer (jf. normalvedtægtens §15.2, herunder tilslutning til fællesrør, betales den til enhver tid gældende selvrisiko af disse lejligheder ud fra en procentuel betragtning
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen. Michael Ustrup.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen blev valgt for 2 år sidste år:
 - a. Søren Møller – på valg i 2019
 - b. Mai Britt (udtrådt – flyttet)
 - c. Dragana Stojkovic
 - d. John M. Nielsen (indtrådt suppleant)
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - a. Inger Ø. Sørensen
10. Valg af revisor.

- a. Ina Gormsen
11. Eventuelt.

Der var fremmøde af i alt 14 ejere ud af 43 ejere på generalforsamlingen (heraf 2 ved fuldmagt) og med et samlet fordelingstal på 3.126 ud af 10.000, svarende til 31.26 % fremmødte.

Ved punkt 5 forslag 5 kom der yderligere 2 ejere.

Der var således 16 ejere ud af 43 ejere på generalforsamlingen (heraf 2 ved fuldmagt) og med et samlet fordelingstal på 3709 ud af 10.000, svarende til 37,09 % fremmødte resten af generalforsamlingen.

Endvidere deltog René Hougaard fra Newsec Datea

Michael Ustrup bød velkommen på bestyrelsens vegne.

Ad. 1 – Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent blev René Hougaard, Newsec Datea valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser og dagsorden. Dog ikke f.s.v.a. dagsordenens punkt 5, forslag 1, som kræver enstemmighed i foreningen og forslag 2 til 7, som krævede kvalificeret flertal på 2/3 efter såvel antal som fordelingstal. Dog kunne punkterne behandles, og såfremt der var 2/3 flertal blandt de fremmødte kunne forslaget 2. behandles på en ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægtens regler derom.

Nuværende referat er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden Michael Ustrup aflagde på bestyrelsens vegne årsberetningen. Formandens beretning er modtaget pr. pdf og vedlagt som bilag 1.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

René Hougaard kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017 og fremhævede følgende beløb:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fælles bidrag	651.216	542.664
Indtægter i alt	659.416	555.264
Vedligeholdelse og forbedringer	100.457	73.894
Årets resultat	172.039	140.019

Likvide beholdninger	302.632	184.930
Egenkapital	211.906	39.867
Skyldige omkostninger	32.964	89.605

Efter uddybning af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med overførsel af årets resultat på 172.039 kr. til ejerforeningens egenkapital, der herefter udgør 211.906 kr. pr. 31. december 2017.

Ad. 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Foreningen følger tidligere udarbejdet vedligeholdelsesplan, med punktet blev yderligere drøftet under budget 2018.

Ad. 5 – Forslag, jf. § 4.

Hvor der er fed skrift er tillæg til vedtægterne og ~~og gennemstreget skrift slettes fra vedtægterne.~~

1. Vedtægt §6.1: Tilføjes betingelse, at medlemmet ikke er i økonomisk restance.

Vedtægt 6.1 ændres til:

Ethvert medlem har stemmeret, **medmindre medlemmet er i økonomisk restance til ejerforeningen.**

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer, men forslaget kræver enstemmighed (43 for) i foreningen, hvorfor forslaget ikke blev godkendt.

2. Vedtægt §15.6: Ny formulering (inkl. brugsret).

Vedtægt § 15.6 ændres til:

Ejerne af stuelejlighederne ~~forstår~~ **forestår** selv maling af stakitter, **hegn og plankeværk, som de har brugsret til**; både indvendigt og udvendigt. Hvis ikke ~~planteværkerne~~ disse holdes i en ordentlig stand, kan bestyrelsen, efter en skriftlig advarsel og **4 uger** ~~28 dage~~ for ejeren til at efterkomme den, få en maler til at udføre jobbet på ejerens regning. **"Brugsretten kan opsiges af generalforsamlingen med 30 års varsel. Påtaleberettiget er den til en hver tid værende ejer af en lejlighed med brugsret til have eller terrasse"**.

Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Hvis det er sådan i dag, at haverne er afgrænsede og der ikke er tvivl om, at det er ejer X's have, så er der en brugsret uanset om ordet "brugsret" er anført. Betingelsen for at dette kan blive tinglyst, er at en landmåler får lavet en GML fil samt tinglysningsrids for haver og terrasser, hvor der naturligt er brugsret. Prisen er 12.500 (inklusive moms). Der er ikke budgetteret med denne udgift.

Da brugsretten i forvejen eksisterer, ønskede formanden pt. ikke at øge foreningens udgifter, hvorfor formanden ikke anbefalede et ja.

Der var ingen for, 14 imod, hvorfor forslaget ikke blev godkendt.

3) Vedtægt §15.7: Ekstra betingelse for tilskud til vinduer.

Vedtægt § 15.7 ændres til:

Ved fornyelser af udvendige døre og vinduer dækker ejerforeningen 25% af udgifterne, såfremt man har søgt og fået det godkendt forinden af bestyrelsen, og man har købt materialerne anvist af bestyrelsen, **samt brugt den af ejerforeningen anviste fagmand**. Det er bestyrelsens ret at udskyde fornyelser til et andet kalenderår.

Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og tiltrådt med mere end 2/3-flertal blandt de fremmødte (14 stemmer for og ingen imod). Dirigenten præciserede, at forslaget derefter kunne 2. behandles og endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 der stemmer for, uanset antallet af fremmødte, jf. vedtægtens regler derom.

4) Vedtægt §16.1: Synliggørelse af udlejers forpligtelser.

Vedtægtens § 16.1 ændres til:

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. **Det er ligeledes udlejers (ejers) ansvar at gøre den nye lejer opmærksom på ejerforeningens husorden. Juridisk hæfter ejer for lejer i relation til de forpligtelser der er overfor ejerforeningen samt skader der måtte forvoldes på ejerforeningens aktiver. Eksempelvis, vil udlejer blive holdt ansvarlig for en vandskade der skyldes den udlejede lejlighed, selvom det er lejer der har forårsaget skaden.**

Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Tilføjelsen til vedtægterne ændrer ikke udlejers ansvar, men præciserer det blot i vedtægterne.

Forslaget blev sat til afstemning og tiltrådt med mere end 2/3-flertal blandt de fremmødte (14 stemmer for og ingen imod). Dirigenten præciserede, at forslaget derefter kunne 2. behandles og endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 der stemmer for, uanset antallet af fremmødte, jf. vedtægtens regler derom.

- 5) Vedtægt §17.1, §17.3 :Forhøjelse af pantstiftelse beløb fra 41.000 til kr. 58.000.

Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Tinglysning af pantstiftning er en særskilt tinglysningsekspedition og der er forbundet følgende udgifter: jf. udregningen: 43 boliger x 58.000 x 1.5% = kr. 37.410,- Dertil kommer afgift til staten på 1660kr. Udgiften er således total kr. 39.070,- for at vedtage dette forslag, svarende til kr. 909 kr. pr. lejlighed.

Det vil vel og mærket spare os for udgifter til begæring af tvangsauktion m.v., som kan løbe op i 60.000 kr. pr. lejlighed. Dette såfremt en fremtidig ejer viser sig som en dårlig betaler. Dette har ingen betydning for pågældende ejer selv, kun for andre kreditorer såsom realkreditinstitutter. Det har stor betydning for E/F og dig som enkeltperson, da alle ejere hæfter solidarisk ift. et tab (jf. § 1.2).

Vedtægtens § 17.1 og 17.3 ændres til:

§ 17.1 - ændring

~~Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter §15, stk. 4~~

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få over for et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 58.000,00.

Det pantsikrede beløb indeksreguleres med virkning fra pantets tinglysning efter nettoprisindekset, eller, hvis dette indeks ophører, efter et indeks, der mest muligt svarer til dette.

§ 17.3 – ny paragraf.

(17.3) Opnås der ved salg af en ejerlejlighed på tvangsauktion ikke dækning for pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende, som oven for anført.

Forslaget blev sat til afstemning og tiltrådt med mere end 2/3-flertal blandt de fremmødte (14 stemmer for og ingen imod). Dirigenten præciserede, at forslaget derefter kunne 2. behandles og endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 der stemmer for, uanset antallet af fremmødte, jf. vedtægtens regler derom.

- 6) Vedtægt §17.4 – Tilføjelse af vedtægt der begrænser bestyrelsen låneret.

Ny paragraf 17.4:

Bestyrelsen kan kun optage lån på ejerforeningens vegne, såfremt den specifikke låne-aftale er godkendt på en generalforsamling.

Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og tiltrådt med mere end 2/3-flertal blandt de fremmødte (15 stemmer for og 1 blank). Dirigenten præciserede, at forslaget derefter kunne 2. behandles og endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 der stemmer for, uanset antallet af fremmødte, jf. vedtægtens regler derom.

7) Vedtægt §18.2: Formulering og tydeliggørelse af brugsret.

Vedtægt § 18.2 ændres til:

Parkeringsarealer skal holdes ryddeliggjorte og må ikke anvendes til varig henstilling af biler eller oplagsplads. Havearealer, altaner, skure eller kælderrum tilknyttet de enkelte ejerlejligheder ren- og vedligeholdes af den enkelte bruger ejer, som har brugsretten. **"Brugsretten kan opsiges af generalforsamlingen med 30 års varsel. Påtaleberettiget er den til en hver tid værende ejer af en lejlighed med brugsret til have eller terrasse".**

Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Da brugsretten i forvejen eksisterer, ønskede formanden pt. ikke at øge foreningens udgifter, hvorfor formanden ikke anbefalede et ja.

Der var ingen for, 16 imod, hvorfor forslaget ikke blev godkendt

8) Tinglysning af samtlige tillæg til vedtægterne så de forbliver juridisk gældende.
Michael Ustrup redegjorde for forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og tiltrådt 16 stemmer for ingen imod.

9) Vedtagelse af ny husorden.

Michael Ustrup redegjorde for forslaget og gennemgik tilføjelserne i hus ordenen.

Der var 16 stemmer for og forslaget blev godkendt.

10) Bestyrelsesmedlemmers standardhonorar skal være det gældende skattefrie maksimum, p.t. kr. 3.750,-

Der var 16 stemmer for og forslaget blev godkendt.

- 11) Ved en bebyrdelse på mere end 50 timer pr. år overgår de enkelte bestyrelsesmedlem til timebetaling på kr. 200,- pr. time i stedet for det almindelige skattefrie honorar.

Punktet blev drøftet, men da bestyrelsens forslag i ny form med yderligere honorering i forskellig form, ikke var vedlagt indkaldelsen eller den efterfølgende udsendelse af forslagene, er nedenstående afstemning alene en tilkendegivelse fra generalforsamlingen.

Der var 16 stemmer for ingen imod.

- 12) Bestyrelsen må arbejde mod at få engageret en professionel bestyrelse.

Dette var ikke et egentlig forslag, men blot en tilkendegivelse.

Generalforsamlingen var enig i forslaget.

- 13) Ved skader, som skyldes fejl på lejligheders individuelle installationer (jf. normalvedtægtens §15.2, herunder tilslutning til fællesrør, betales den til enhver tid gældende selvrisko af disse lejligheder ud fra en procentuel betragtning.

(jf. normalvedtægtens §15.2, herunder tilslutning til fællesrør, betales den til enhver tid gældende selvrisko af disse lejligheder ud fra en procentuel betragtning, således at hvis man fx er skyld i 75% af udgifterne til udbedring af en sådan skade – så betaler man 75% af den til enhver tid gældende selvrisko! Det er relevant fagmand som vil vurdere den procentuelle sats.

Formand Michael Ustrup motiverede forslaget:

- Ejerforeningens selvrisko er steget med en faktor 6 fra 3.700 til 20.000 kr. siden vandskaden i 2016. Årsagen er de til stadighed rigtigt dårlige rørinstallationer eller manglende vådrumssikring i 1. sals lejlighedernes, som er disse ejeres ansvar. Der er tale om rørinstallationer, som forbinder toiletter og håndvaske til faldstammer. Disse rør er jf. normalvedtægtens §15.2 ikke en fællesinstallation og dermed den enkelte lejligheds vedligeholdelsespligt og ansvar.
- Efter yderligere 2 nye vandskader dette år, er der stor risiko for, at forsikringen hæver vores selvrisko yderligere, eller måske i værste fald opsiger os så vi som ejerforening må stå med alle udgifter!
- Det er meningen at vores forsikring skal dække generelle bygningskader, som vi alle har ansvar for. At vores forsikring dækker disse skader der skyldes individuelle lejligheders tilslutninger til fællesinstallationer er blot fordi det er et rigtig godt forsikringselskab. Vi bliver desværre nødt til at gøre noget ekstraordinært nu, da fejlene primært peger mod de enkelte 1. sals lejligheder. Problemet er specifikt: Tilbagefald på rør og manglende hældning jf. gældende lovgivning.

- En af de største og vigtigste opgaver for bestyrelsen i det kommende bestyrelsesår er at få lavet en plan for udbedring af dette problem. Denne skal hurtigst muligt sendes til vores forsikringsselskab. Problemet er ikke nyt, og man kan se af referater at det allerede spøjte tilbage i 2005, med årlige vandskader. I øvrigt vil vi afsøge mulighederne for at drage bygherren til ansvar. Der er dog en 20 års regel, som kan besværliggøre dette. Sagen er dog så grell, at vi alligevel bør forsøge dette.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

René Hougaard gennemgik og kommenterede årets budget for 2018.

Budgettet blev godkendt med uændret bidrag i 2018.

Ad. 7 – Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Bestyrelsen stemte om Formand Michael Ustrups rolle det kommende år og godkendte nedestående honorering og opgaveprioritering:

Forlængelse af sidste års formands-kontrakt med 1 år

Prioriteter for formandsåret:

- (a) Afslutning af eksisterende vandskader, primært 15P, sekundært 15S og 15T, som jf. beretning snart er færdige.
- (b) Projektledelse ifm. strategi for udbedring af de dårlige rørinstallationer for 1. sals lejlighederne.
- (c) Køre en ny bestyrelse (og formand) i stilling til at tage over fra og med GF 2019.
- (d) Ved nye vandskader være konsulent for den part i bestyrelsen som ønsker at tage sagen, så andre kan blive ”lært op”.

Honorar: Kr. 300,- pr. time.

Ad. 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg:

- a. Søren Møller – på valg i 2019 – udtræder og genopstiller ikke.
- b. Mai Britt (udtrådt – flyttet)
- c. Dragana Stojkovic.
- d. John M. Nielsen (indtrådt suppleant)

Følgende blev valgt:

- a. John M. Nielsen – Klokkeskovvej 15 S, 1.L 2. På valg 2019
- b. Jonas Holmberg Olsen – Klokkeskovvej 15 G. På valg 2020
- c. Bianca Walton – Klokkeskovvej 15 P, 1. tv.. På valg 2020

Ad. 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der blev valgt en suppleant til bestyrelsen.

- a. Katrine Dothkjær – Klokkeskovvej 15 E

Ad. 10 - Valg af revisor.

Ina Gormsen blev genvalgt som revisor.

Ad. 11– Eventuelt.

Der var ikke yderligere punkter til behandling under eventuelt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.20 og takkede for god ro og orden.

Stavtrup, den 22. maj 2018

Som dirigent
René Hougaard



Formand
Michael Ustrup

