

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 1. MAJ 2018 EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN KATRINEBJERGPARKEN, 8200 AARHUS N

Der er i ejerforeningen 145 ejerlejligheder. 20 ejerlejligheder er genudlejet efter 1979 og har derfor mistet stemmeretten efter fordelingstal jævnfør ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Antallet af stemmeberettigede fordelingstal er dermed reduceret fra 1.186 til 1.032.

På mødet var 79 ejerlejligheder med i alt 480 fordelingstal repræsenteret – heraf 64 lejligheder med i alt 358 fordelingstal ved fuldmagt.

Fra Salling Ejendomsadministration deltog ejendomsadministrator Peter Kronborg

1. Valg af dirigent & referent

Ejerforeningens formand Anders Krojgaard Lund (AKL) bød velkommen, og foreslog Peter Kronborg (PKR) som dirigent og referent. PKR konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Beslutning om ændring af ejerforeningens vedtægter, herunder at bemyndige bestyrelsen til at foretage tinglysning af vedtægtsændringerne på samtlige lejligheder i foreningen

Forslag om ændring af foreningens vedtægter var indsendt af bestyrelsen.

Vedtægtsændringsforslag nr. 1:

I § 1 stk. 1 udgår følgende: " medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder,"

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 56 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 440 og 22 stemmer IMOD med et fordelingstal på 31. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 2:

Følgende tilføjes til § 1:

"Stk. 3. Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende. Medlemmer, der har adresse andetsteds, er pligtig til at oplyse administrator om aktuel adresse."

"Stk. 4. Enhver ny ejerlejlighedsejer er pligtig til skriftligt at meddele bestyrelsen eller administrator om ejerskifte. Udleje af en lejlighed skal ligeledes skriftligt meddeles bestyrelsen eller administrator med oplysning om ejers adresse og navn på lejer."

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 57 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 449 og 22 stemmer IMOD med et samlet fordelingstal på 31. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 3:

I § 15 stk. 1 udgår følgende: "døre mod fællesarealer". Til § 15 stk. 2. tilføjes følgende:

"Udskiftning, reparation og vedligeholdelse af døre mod fællesarealer ind til den enkelte lejlighed, indvendigt såvel som udvendigt, påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. For at sikre en ensartethed, skal enhver udskiftning eller maling af hoveddøre ind til den enkelte lejlighed godkendes af ejerforeningens bestyrelse inden igangsætning."

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 57 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 449 og 22 stemmer IMOD med et fordelingstal på 31. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 4:

I § 15 stk. 1 udgår følgende: "samt altaner". I stedet indgår følgende samme sted: "samt altaners udvendige dele". I § 15 stk. 2 indføres straks efter "egne dørlåse" følgende: "samt altaners indvendige dele".

Phigus Ejendomme A/S, som ejer 21 taglejligheder i ejerforeningen, var repræsenteret ved advokat John Bjerre (JB). Der var inden generalforsamlingen og på vegne af Phigus Ejendomme A/S gjort skriftlig indsigelse mod vedtægtsændringsforslag 4. JB bad indledningsvist om at indsigelserne vedlægges referatet, hvilket er efterkommet. JB gjorde gældende, at vedtægtsændringen pålægger hans kunde en udvidet vedligeholdelsesforpligtelse, og derfor ikke kan vedtages uden samtykke fra de negativt berørte ejere. JB nævnte desuden de forhold, som bør udbedres af ejerforeningen på taglejlighedernes altaner:

- Solskærme skal forstærkes
- Træbeklædning på facaden skal vedligeholdes og nogle steder udskiftes
- Terrassebrædder skal vedligeholdes og nogle steder udskiftes

Phigus Ejendomme A/S har pålagt bestyrelsen at overordnede forhold bringes i orden. I forlængelse heraf forklarede AKL, at vedtægtsændringsforslaget ikke er et udtryk for at bestyrelsen ønsker at skubbe vedligeholdelsesforpligtelsen over på ejerne, men blot et udtryk for den praksis som føres i foreningen. AKL refererede desuden til højesteretsdommer Peter Bloks "*Ejerlejligheder*" og advokat Peter Andreasens "*Ejerlejligheder i Praksis*", hvor der i begge værker gives udtryk for, at det må være den enkelte ejer som har den indvendige vedligeholdelse af altaner med særskilt brugsret. Bestyrelsen var derfor ikke af den mening, at ændringsforslaget pålægger ejerne en udvidet vedligeholdelsesforpligtelse, og som konsekvens kræver samtykke fra de negativt berørte ejere. AKL medgav dog, at ejerforeningen har vedligeholdelsesforpligtelsen af solskærmene, da disse ikke kan betragtes som en del af altanernes indvendige side, men mente også at de øvrige forhold på taglejlighedernes altaner, skyldes manglende vedligeholdelse fra ejernes side.

AKL fortalte at enkelte lejligheder ikke har altan, hvilket JB mente forstærkede synspunktet om at vedtægtsændringen kun kan vedtages med samtykke fra de negativt berørte ejere. Bestyrelsen var ikke enig i synspunktet, da udgangspunktet for bestyrelsen stadig er at det altid har været den enkelte ejer som har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse af altanerne.

Da taglejlighedernes altaner, i modsætning til de øvrige lejligheders altaner, er træbeklædt på gulv og facade, mente JB at vedtægtsændringsforslaget pålægger ejerne af taglejlighederne en forholdsmæssig større vedligeholdelsesforpligtelse end de øvrige ejere. Synspunktet fandt ikke opbakning i bestyrelsen.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Der var 56 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 440 og 21 stemmer IMOD med et fordelingstal på 23. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 5:

Følgende tilføjes til § 15:

"Stk. 6. Uanset at ejeren får samtykke fra ejerforeningen til udførelse af vedligeholdelsesarbejder, som hører under ejerforeningen, fritages ejeren ikke for betaling for ejerforeningens udførelse af samme type arbejder uden en skriftlig aftale."

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 57 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 448 og 21 stemmer IMOD med et fordelingstal på 23. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 6:

Følgende tilføjes til § 15:

"Stk. 7. Nærværende bestemmelser har forrang over andre i tilfælde af konflikt."

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 56 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 440 og 22 stemmer IMOD med et fordelingstal på 31. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 7:

I § 16 stk. 1. udgår "til bestyrelsens formand" og erstattes af "til ejendomsadministrationen".

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 57 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 448 og 21 stemmer IMOD med et fordelingstal på 23. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Vedtægtsændringsforslag nr. 8:

Følgende tilføjes til § 16:

Stk. 2. Ejeren skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet gård, opgang og fælles rørinstallationer. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Der var 57 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 448 og 21 stemmer IMOD med et fordelingstal på 23. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

3. Beslutning om tilbudsindhentning og mulighed for individuel ventilationsløsning til emhætte

Forslaget var drøftet og foreløbig vedtaget på den ordinære generalforsamling med 2/3-flertal, og er afledt af at man i flere lejligheder har tilkoblet emhætten til centralsugsanlægget hvilket medfører lugtgener i de omkringliggende lejligheder. Denne løsning er ikke hensigtsmæssig, hvorfor man ønsker at give alle ejere et alternativ.

AKL fortalte supplerende, at man påtænker at indkøbe ens riste. Derved sikres det, at ejere som på nuværende tidspunkt ikke ønsker løsningen senere kan få en rist tilsvarende de øvrige lejligheder. Man har desuden fokus på, at rør og rist placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til omkringliggende vinduer, altaner osv. En ejer spurgte om der ikke var risiko for at løsningen kan give sodskader på bygningen. Ventilationsfiltre kan være med til at forhindre en påvirkning på bygningen.

Forslaget blev sat til afstemning. Der var 52 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 409 og 1 stemme IMOD med et fordelingstal på 7. Der var 4 BLANKE stemmer med et fordelingstal på 33. Forslaget var derfor vedtaget med 2/3-flertal af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

4. Eventuelt

Det blev spurgt om der gøres noget aktivt i forhold til hjemfaldspligten på ejendommen. AKL fortalte, at man på nuværende tidspunkt ikke er i dialog med kommunen, men at man overvejer hvordan man skal gribe sagen an i forhold til kommunen.

AKL berettede om bestyrelsens arbejde i forhold til diverse sager afledt af den ordinære generalforsamling, hvilket er beskrevet i nyhedsbrevet for maj 2018.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen.

Aarhus, den 18. maj 2018



Dirigent
Peter Kronborg