

Referat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Katrinebjergparken 13.04.2010.

Antal lejligheder, der var repræsenteret på generalforsamlingen – herunder ved fuldmagt - fremgår af det vedlagte bilag 1

Der var således repræsenteret 49 lejligheder med et samlet fordelingstal på 435/1.186.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Årsberetning.
 3. Regnskab for 2009.
 4. Valg af formand.
 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er David Munch Lodahl, Lene Vestervang Olsen og Elizabeth Ankær Thomsen.
 6. Valg af bestyrelsessuppleanter.
 7. Valg af revisor.
 8. Budget for 2010.
 9. Indkomne forslag:
 - Trappevask udvides til at omfatte hele trappen i alle blokke.
 - Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen.
 - Oprettelse en særlig konto for at spare midler op til de større projekter, som vedtages af generalforsamlingen.
 - Nedsættelse af udvalg vedrørende vaskeanlæg. Udvalget skal se på miljø og økonomisk venligt moderne vaskeanlæg og klarlægning af behovet nu og fremover.
 - Nedsættelse af udvalg vedrørende facade. Udvalget skal se på maling af hoveddøre og anden facade forbedringer.
 - Nedsættelse af udvalg vedrørende dørtelefonsystem. Udvalget skal se på priser og design i samarbejde med facade udvalget.
 - Nedsættelse af udvalg vedrørende udvendige arealer, herunder udbygning/forbedring af cykelparkering.
 10. Eventuelt.
-

Ulrik Kjær indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte og præsenterede medlemmerne af bestyrelsen.

Ad 1:

Ulrik Kjær foreslog, at David Munch Lodahl skulle være dirigent. David Munch Lodahl blev valgt uden modkandidater.

David Munch Lodahl foreslog, at Ulrik Kjær, skulle forestå udarbejdelse af referatet. Der var ikke indvendinger imod dette. Man gik dernæst over til selve dagsordenen.

David Munch Lodahl konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2:

Ulrik Kjær aflagde herefter følgende beretning for året 2009:

"I november 1998 blev de første streger til tagprojektet slået. Nu ca. 12 år senere kan vi konstatere, at projekt langt om længe er færdigt. 10 ringbind af varierende størrelser og tykkelser, svarende til ca. 1 meter (og et par grå hår til formanden) er det blevet til siden. Status i dag er, at der kun mangler nogle få ting at blive udbedret. Udbedringen har stået på standby på grund af vinteren, men forventes udbedret i løbet af den nærmeste tid.

På sidste års generalforsamling blev det nævnt, at der var en tvist med entreprenøren omkring maling af døre og balustre i opgangene. Også disse problemer er løst ved at entreprenøren har udført malingen.

Garantien er nedskrevet til 10 % af entreprisensummen svarende til 1.2 mio. kr. Hertil skal lægges et beløb på kr. 250.000,00 til udbedring af de sidste mangler. I august 2010 skal der holdes 1-års eftersyn, hvorefter sikkerhedsstillelsen forventes nedskrevet til 2 %

Udover færdiggørelsen af tagprojektet har bestyrelsen igangsat en række tiltag, hvilket også har givet sig udtryk i regnskabet:

Nye sålbænke, reparation af facade m.v.

Allerede i 2008 blev det besluttet at udskifte sålbænkene på 66 enkeltfagsvinduer. Flere steder blev det konstateret, at mursten var blevet skubbet ud på grund af, at det bagvedliggende armeringsjern var rustet. Bestyrelsen vurderede at der kunne være en risiko for at sten blev skubbet ud og faldt ned. Man besluttede derfor at få udskiftet det skadede murværk.

Reparation af kloak m.v.:

En TV-inspektion af de udvendige kloaker omkring de rottehuller, som blev observeret flere steder nødvendiggjorde, at der blev opsat rottespærringer. Dog blev en strømpeforing i forbindelse hermed valgt fra på grund af udgiftens størrelse. Herudover blev der foretaget en rensning af alle spildevands - og regnvandssystemet, ligesom sandfangsbrønde er tømt. Der er dog ingen tvivl om, at en yderligere gennemgang og opretning af kloakkerne vil være nødvendigt fremadrettet. Dette ville være en af de ting, som ville være omfattet af en vedligeholdelsesplan, som der også er stillet forslag om.

Udskiftning af varmeveksler:

I april 2009 gik varmeveksleren i varmerummet i nr. 112 sig en tur. Det er en af den slags ting, der sker helt uventet, og en hurtig udskiftning blev derfor iværksat.

Maling af betonudhæng:

Udhænget ved indgangspartierne er blevet malet. Det var et af de arbejder, der ikke indgik i aftalen om tagprojektet. Bestyrelsen vurderede imidlertid, at det ville tilføje bygningerne et pænere udseende, som harmonerede med den renovering som i øvrigt var i gang.

Opsætning af postkasser:

Som nævnt på sidste års generalforsamling, så skulle vi have opsat centrale postkasseanlæg. Dette er nu gjort, og efter bestyrelsens mening med et godt resultat. Med hensyn til nøgler til postkasserne, så er det op til de enkelte ejere selv at afholde udgifter til bortkomne nøgler og evt. i forbindelse hermed nødvendige udgifter til låsesmed. En god idé vil være, at få postkasselåsen stillet om, så den passer med ens egen hoveddør.

Øvrige arbejder:

Her kan det nævnes, at vi har fået fjernet beplantning på gavlene på blok D og E (kr. 14.375,00). Der er endvidere lappet "gamle" huller i asfalten, dvs. huller, der ikke skyldtes entreprenørens forsømmelse (kr. 9.375,00). Endelig er der foretaget opretning af fliseareal ud for nr. 114, 116 og 118 (kr. 6.250,00). Der er tale om de sidste 2 meter ud mod parkeringspladsen, hvor entreprenøren og et forsikringselskab havde betalt det meste.

Tilbagebetaling af varmepenge:

Som bekendt fra dagspressen, så har kommunen langt om længe fået afsluttet sagen om tilbagebetaling af varmepenge. Der er to løsningsmodeller. Enten kan man vælge at få varmepengene tilbagebetalt mod at genåbne gamle varmeregnskaber for perioden 2004-2006 eller fortsætte med en taksnedsettelse. Da vi ikke har ønsket at påtage os det store arbejde

med en tilbagebetaling til tidligere beboere, har man valgt at bibeholde takstnedsættelsen til glæde for de nuværende beboere.

Igangværende arbejder:

Det har vist sig, at der er på trods af vinduesudskiftningen fortsat er kommet vand ind i flere lejligheder. Det er den rådgivende Ingeniørs opfattelse, at det ikke skyldes entreprenørens forsømmelse, men at årsagen skal findes i nogle konstruktionsmæssige problemer. F.eks. har det i nr. 112, 5.tv. vist sig, at der kom vand ind ved en af vinkelbæringerne i lejligheden ovenover via en utæt samling af zinksålbænken. Man er ved at undersøge om det samme er galt for så vidt angår lejligheden 112, 5.th. Herudover er der problemer med nr. 100, 5.tv.

Etablering af ekstra cykelpladser

På sidste års generalforsamling blev det nævnt, at man ville forsøge at få ændret de 24 ekstra p-pladser, som skulle oprettes i forbindelse med etablering af tagetagerne, til cykelparkering. Dette har man dog fået afslag på fra kommunen. Man vil derfor forsøge at finde alternative placeringer til cyklerne, og det vil være en af de opgaver, som det foreslåede udvalg vedrørende udvendige arealer forventes at tage stilling til.

Indtægter/besparelser:

Ikke alt i 2009 har været udgifter. På sidste års budget var der afsat kr. 46.600,00 til at lave en indhegnet plads til haveaffald ved nr. 100-102. Michael Philipsen har imidlertid lavet en aftale med viceværtten i DJØF's ejendom ved siden af om, at vi kan benytte deres tilsvarende plads til at komme af med vort grønne affald m.v. Herudover er det lykkedes os at indkassere et tilgodehavende på kr. 22.188,00 hos en tidligere ejer.

Vicevært:

Bestyrelsen vil i lighed med foregående år gerne rette en tak til Michael Philipsen for det gode samarbejde i årets løb. Michael Philipsen har været en uvurderlig hjælp i mange sammenhænge. Uden hans hjælp ville mange opgaver med koordinering af meddelelser til beboerne og øvrige praktiske gøremål i forbindelse med foreningens daglige drift, have været meget mere besværlige."

Efter formandsberetningen blev diverse spørgsmål drøftet og besvaret. Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3:

Ulrik Kjær gennemgik regnskabet for 2009. I forbindelse med fordelingen af årets udgifter for

2009 (og sidste år) var der det specielle problem, at de nye tagetager er taget i brug på forskellige tidspunkter. I 2009 drejede det sig om Jens Baggesens Vej 96 – 100 og Jens Baggesens Vej 108-112. Dette er også årsagen til, at der er udarbejdet to anmeldelser og fortegnelser af landinspektøren. Løsningen på fordelingen af udgifterne er blevet, at man har taget 1/12 af udgifterne (uanset hvornår de rent faktisk har været afholdt i året) og fordelt disse efter fordelingsstal 1.090 (for perioden 01.01 – 31.01.2009). Herefter har man fordelt ¼ af udgifterne efter henholdsvis fordelingsstal 1.138 (for perioden 01.02 – 30.04.2009) og 8/12 efter fordelingsstal 1.186 (for perioden 01.05 – 31.12.2009).

Fra og med regnskabet for 2010 vil samtlige udgifter blive fordelt på alle lejligheder efter fordelingsstallet 1186.

Efter at diverse spørgsmål var blevet besvaret, blev regnskabet herefter godkendt

Man gik dernæst over til at drøfte, hvorledes man skulle forholde sig med underskuddet. Det var bestyrelsens indstilling, at efterbetalinger blev opkrævet. Dette kunne generalforsamlingen tilslutte sig. Opkrævningen vil finde sted pr. 01.07.2010.

Ad 4:

Bestyrelsen pegede på Ulrik Kjær som ny formand. Denne accepterede såfremt der ikke var andre kandidater til posten. Han havde ligeledes betinget sig, at han kun ville vælges for 1 år. Da der ikke var andre, der ønskede at stille op til formandsposten, blev Ulrik Kjær valgt som formand frem til næste ordinære generalforsamling i 2011.

Ad 5:

Lene Vestervang Olsen, Elizabeth Ankær Thomsen og David Munch Lodahl erklærede sig villige til at blive genvalgt til bestyrelsen. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev alle genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Ulrik Kjær, (formand til 2011)

Elizabeth Ankær Thomsen Jens Baggesensvej 110, 5V (valgt til 2012)

David Munch Lodahl, Jens Baggesensvej 98, 6V (valgt til 2012)

Lasse Pedersen, Jens Baggesensvej 110, 2H (valgt til 2011)

Mikael Møller, Jens Baggesensvej 98, 3V (valgt til 2011)

Lene Vestervang Olsen, Jens Baggesensvej 116, 2V (valgt til 2012)

Ad 6:

Peter Møller Ravn, Jens Baggesensvej 108, 6H havde meddelt bestyrelsen, at han ikke

ønskede genvalg som suppleant. Martin Uebel, Jens Baggesens Vej 112, 7V meldte sig som kandidat. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev han valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende suppleanter:

Martin Uebel, Jens Baggesens Vej 112, 7V (2. suppleant, valgt til 2012)

Lars Verner Østergaard, Jens Baggesensvej 118, SV (1. suppleant, valgt til 2011)

Ad 7:

Efter en drøftelse af spørgsmålet blev revisionsfirmaet Svendsen & Sørensen genvalgt som revisor.

Ad 8:

Ulrik Kjær gennemgik budgettet for 2010.

Man drøftede specielt spørgsmålet om der skulle afsættes yderligere midler til asfaltering af p-pladser på kr. 274.500,00, idet flere af de tilstedeværende ikke ønskede en opsparring til udgifter, der ikke kunne forventes afholdt i 2010. Et flertal af de tilstedeværende kunne acceptere, at beløbet blev bibeholdt, såfremt formålet blev ændret til, at udgiften skulle dække evt. udarbejdelse af vedligeholdelsesplan (jfr. nedenfor) og arbejder, der måtte være en følge af en sådan plan.

Efter en længere drøftelse blev budgetforslaget godkendt med stort flertal. Dette indebærer, at ejerforeningsbidraget er uændret i forhold til budgettet for 2009.

Ad 9:

Trappevask udvides til at omfatte hele trappen i alle blokke:

Der har i årenes løb været drøftet, om ejerforeningen skulle stå for trappevasken i stedet for de enkelte ejere. I flere opgange fremstod trapperne jævnlige uvaskede og ikke særligt indbydende.

Bestyrelsen havde som en forsøgsordning fået indgangspartierne op til 1 repos/elevatoren vasket hver 14 dag i alle opgange. Denne ordning ville man nu udvide med at alle trapperne (Inkl. elevatorgulvene) blev vasket i hele sin udstrækning i alle blokke hver 14 dag.

Efter en drøftelse af spørgsmålet blev forslaget vedtaget.

Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen:

Som nævnt i formandsberetningen, så vil der også fremover være behov for at vedligeholde ejendommen. For at få et overblik over behovet herfor i de kommende år, foreslog bestyrelsen, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Man havde i denne forbindelse kontaktet det rådgivende ingeniørfirma, der i øjeblikket bistod ejerforeningen med tagprojektet. De havde tilbudt at lave en sådan plan. Udgiften ville formentlig være i størrelsesorden kr. 140.000,00. Efter en drøftelse af forslaget blev dette vedtaget med overvejende flertal.

Oprettelse af opsparingskonto:

Man havde drøftet i bestyrelsen, om der skulle oprettes en særskilt konto til de midler, der i regnskabet var afsat til diverse vedligeholdelsesarbejder, som endnu ikke var udført. Helt konkret var der tale om de kr. 274.500,00, der i regnskabet for 2009 var blevet afsat til asfaltering af p-pladser. Herudover kunne der senere komme andre opsparede beløb, som generalforsamlingen måtte vedtage i de kommende år.

Der udspandt sig herefter en drøftelse om renteniveaueet for en sådan konto contra den nuværende ordning, hvor Henning Poulsen tilskriver ejerforeningen en årlig rente. Flere gav udtryk for, at ordningen med Henning Poulsen var mere fordelagtig end at placere penge på en særskilt konto.

Efter en drøftelse af spørgsmålet blev bestyrelsen bemyndiget til at træffe den afgørelse, som man skønnede mest hensigtsmæssig.

Nedsættelse af diverse udvalg:

David Lodahl redegjorde for baggrunden for forslaget. Det var tanken, at deltagerne skulle være beboere og evt. medlemmer fra bestyrelsen. Udvalgene skulle i samarbejde med bestyrelsen og med støtte fra denne, lave forslag med økonomiske og miljømæssige overvejelser på langt og kort sigt. Forslagene skulle være klar til afstemning på generalforsamlingen i 2011, hvor rækkefølge og tidsplan for evt. vedtagne forslag skal fastlægges.

Begrundelsen for at nedsætte disse udvalg var, at de foreslåede tiltag sandsynligvis kunne være en stor gevinst for alle ejere.

Arbejdet med at indhente info og tilbud ville dog bedst blive gjort af særligt interesserede eller vidende. P.t. er der problemer med at rekruttere til bestyrelsen. Deltagelse i et af de nedennævnte udvalg kunne være en udmærket måde, til at komme til at lære noget af bestyrelsesarbejdet at kende, uden at skulle påtage sig et større ansvar eller arbejdsbyrde.

For ikke at få alt for mange udvalg blev man enige om kun at lave to, nemlig ét udvalg vedrørende vaskeanlæg, som også skulle se på etablering af et afkalkningsanlæg og ét udvalg,

der dækkede de øvrige foreslåede emner (facade, dørtелефonanlæg og udvendige arealer m.v.).

Udvalget vedrørende **vaskeanlæg mv.** får deltagelse af følgende

Niels Calundan, Jens Baggesens Vej 100, 3H
David Munch Lodahl, Jens Baggesensvej 98 6V
Lasse Pedersen, Jens Baggesensvej 110, 2H

Udvalget vedrørende **facade m.v.** får deltagelse af følgende:

Johnny Højgaard, Jens Baggesens Vej 114, SH
Martin Uebel, Jens Baggesens Vej 112, 7V
Elizabeth Ankær Thomsen Jens Baggesensvej 110, 5V
Lene Vestervang Olsen, Jens Baggesensvej 116, 2V

Ad 10:

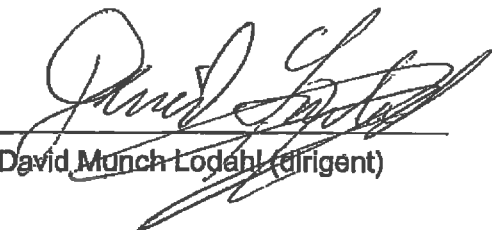
Der var ingen emner til drøftelse under dette punkt.

Der var herefter ikke flere emner til diskussion under dagsordenen. Dirigenten takkede for god ro og orden.

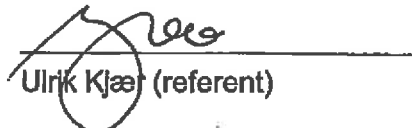
Generalforsamlingen påbegyndt kl. 19.00 og afsluttet kl. 21.30.

Århus C, den: 14. april 2010

Med venlig hilsen



David Munch Lodahl (dirigent)



Ulrik Kjær (referent)

DELTAGERLISTE

Bilag 1.

Nr.	Navn	Adresse	Ford.tal	Antal lejl.
58	Carsten Hansen	Jens Baggesensvej 108 Sh	8,00	1
67	Jens Madsen Braad	Jens Baggesensvej 108 5V	8,00	1
68	Kurt Vig Jensen	Jens Baggesensvej 108 5H	8,00	1
71	Elin Ruth Sørensen	Jens Baggesensvej 110 SV	8,00	1
72	Bjarne Asmussen	Jens Baggesensvej 110 SH	8,00	1
74	Frank Viborg	Jens Baggesensvej 110 1 H	8,00	1
76	Hanne Pedersen & Jan Pedersen	Jens Baggesensvej 110 2 H	8,00	1
80	Tonny Pedersen	Jens Baggesensvej 110, 4H	8,00	1
81	Elizabeth Anker Thomsen	Jens Baggesensvej 110 5V	8,00	1
84	Tonny Pedersen	Jens Baggesensvej 110 6H	8,00	1
89	Jakob Toft Pedersen	Jens Baggesensvej 112 2V	8,00	1
91	Rasmus Rendbeck	Jens Baggesensvej 112 3V	8,00	1
94	Freddy Schultz	Jens Baggesensvej 112 4H	8,00	1
106	Dorthe & Kenni Hørmann	Jens Baggesensvej 104 SH	9,00	1
114	Per Bødker Mikkelsen	Jens Baggesensvej 106 1H	9,00	1
116	Dorte & Niels Thomsen	Jens Baggesensvej 106 2H	9,00	1
120	Rasmus Hessner	Jens Baggesensvej 96 1H	8,00	1
134	Kristian Holst	Jens Baggesensvej 98 1H	8,00	1
137	Mikael Møller	Jens Baggesensvej 98 3V	8,00	1
138	Berit Petersen Haa	Jens Baggesensvej 98 3H	8,00	1
139	Julie Marie Andersen	Jens Baggesensvej 98 4V	8,00	1
143	David Munch Lodahl	Jens Baggesensvej 98 6V	8,00	1
148	Tage Rolighed Nørgård	Jens Baggesensvej 100 1H	8,00	1
152	Niels Calundan	Jens Baggesensvej 100 3H	8,00	1
181	Johnny Højgaard	Jens Baggesensvej 114 SH	10,00	1
186	Lisbeth Mulvad & Hardy Kristensen	Jens Baggesensvej 116 SV	6,00	1
190	Lene Vestervang Olsen	Jens Baggesensvej 116 2V	6,00	1
194	Jørgen Bak	Jens Baggesensvej 118 1V	6,00	1
214	Karen og Martin Uebel	Jens Baggesensvej 112 7V	8,00	1
			231,00	29
	LR.H. Ejendomsselskab ApS, 66,75,87,90,95,97,121,130,141,151,155,168,183,185, 189,191,195,197		188,00	18
	Henning Poulsen, 117+118		16,00	2
	I alt		<u>435,00</u>	<u>49</u>