

Referat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Katrinebjergparken 12.04.2014.

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

Der var således repræsenteret 48 lejligheder med et samlet fordelingstal på 425/1.186.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Årsberetning.
3. Regnskab for 2010.
4. Valg af formand.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Lasse Pedersen og Mikael Møller.
6. Valg af bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Budget for 2011.
9. Indkomne forslag:
 - Etablering af dørtelefonlæg. Der foreslås at bruge opsparede midler til asfaltering til delvis finansiering af udgiften.
 - Parkeringskontrol af p-pladser.
 - Forslag om at hensætte yderligere kr. 200.000 til vedligeholdelse og opretning.
 - Indkøb af ny vaskemaskine til vaskeri i nr. 102.
10. Eventuelt.

Ulrik Kjær indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte.

Ad 1:

Ulrik Kjær foreslog, at Lene Vestervang Olsen skulle være dirigent. Lene Vestervang Olsen blev valgt uden modkandidater.

Lene Vestervang Olsen foreslog, at Ulrik Kjær, skulle forestå udarbejdelse af referatet. Der var

ikke indvendinger imod dette. Man gik dernæst over til selve dagsordenen.

Lene Vestervang Olsen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2:

Ulrik Kjær aflagde herefter følgende beretning for året 2010:

"I forhold til min beretning på sidste års generalforsamling kan vi nu konstatere, at renoveringsprojektet er endeligt afsluttet. Der blev i juli 2010 udsendt en skrivelse til samtlige ejere, hvori man blev bedt om at tilkendegive, hvorvidt der var fejl, der skulle udbedres eller der ikke var noget at bemærke. Herefter blev der gennemført en 1 års gennemgang, hvor alle lejligheder, der havde tilkendegivet, at der fortsat var fejl, blev besøgt af entreprenøren.

Der blev på baggrund heraf udarbejdet en rapport i samarbejde med entreprenøren og vores rådgiver, hvor man tog stilling til, hvad og hvem der skulle udbedre konstaterede fejl og mangler. Disse fejl er nu udbedrede eller der er truffet aftale om udbedring. Dog mangler vi fortsat at få lokaliseret årsagen til vandindtrængen i nr. 108, 6.tv.

Garantien er nedskrevet til 2 % af entreprisensummen svarende til 240.000 kr.

Vedligeholdelsesplan

På sidste års generalforsamling vedtog man at udarbejde en vedligeholdelsesplan for bebyggelsen. Den er nu udarbejdet og er en diger sag på 67 sider. Konklusionen er at den vedligeholdelsesmæssige stand kan betegnes som værende rimelig, men at der skal sættes ind med vedligeholdelse af de udvendige overflader m.m., hvis skader skal undgås i årene fremefter.

Dette har fået bestyrelsen til at foreslå, at der allerede fra i år afsættes midler, så man kan tage fat på de mest presserende ting. Der er med indkaldelsen vedlagt to skemaer. Et 20-årigt opretningsbudget, der vedrører udgifter, der skal ses som nødvendige for at undgå skader på de enkelte eller tilstødende bygningsdele og et 20-årigt vedligeholdelsesbudget, der vedrører de udgifter der forventes afholdt for at opretholde en normal vedligeholdelse. Priserne i skemaerne er rene håndværkerudgifter ekskl. moms og omkostninger baseret på prisindeks januar 2010. Priserne er behæftet med en vis usikkerhed og skal derfor udelukkende tjene som vejledning.

På baggrund af disse skemaer vil bestyrelsen igangsætte den nødvendige vedligeholdelse, der skønnes nødvendig i 2011.

Hvis man ønsker rapporten tilsendt, kan dette ske ved at sende en mail til administrationen, hvorefter rapporten sendes retur pr. mail (uk@henning-poulsen.dk).

Reparation af kloak m.v.:

Der er allerede tidligere konstateret en livlig rotteaktivitet i de gamle kloaker, ligesom der må være huller i kloaksystemet, som bl.a betyder, at der kan gå rotter fra det ene system over i det andet. En gennemgang og reovering af kloakken er allerede lagt ind i vedligeholdelsesplanen.

I august 2010 konstateredes der rotter på taglejlighederne i nr. 102, 3.tv. og 106, 3.tv. Som det fremgår af årsregnskabet blev efterfølgende monteret rottestop på 9 stk. faldstammer.

Årsagen til dette skyldtes, at afvandingen af tagterrasserne fejlagtigt var koblet på spildevandssystemet, hvor rotteaktiviteten er størst. Efter at koblingen er rettet, er risikoen for rotteangreb den samme, som før etableringen af tagboligerne, og endvidere giver rottesikringen på faldstammerne sikkerhed mod fornyet angreb gennem afløbene fra tagterrasserne.

Udskiftning af varmeveksler:

I december 2010 gik varmeveksleren i varmerummet i nr. 100 i stykker. Dette skyldtes, at de kommunale værker havde lukket for det kolde vand i forbindelse med en udskiftning af koldtvandsforsyningen. Da man så satte tryk på igen kunne pakningerne ikke holde, hvorefter der løb fjernvarmevand ind i rørene til brugsvandet. Veksleren var fra 1986, hvilket forklarer uheldet. Man iværksatte derfor straks en udskiftning frem for at reparere på en så gammel veksler. Da uheldet skete sidst på året er regningen først betalt i 2011, hvilket forklarer, at den fremgår af budgettet for 2011.

Trappevask:

Trappevasken er udvidet, så hele trappen i alle blokke vaskes hver 14. dag, medens man nøjes med at vaske indgangspartiet i alle blokke 14 dage efter. Der sker således kun vask af hele trappen hver 4 uge. Der er nogle ejere, der har utrykt utilfredshed med kvaliteten af trappevasken, hvorfor bestyrelsen er gået i dialog med Michael Philipsen omkring dette.

Lakering af indgangsdøre mv.:

For at indgangspartierne skulle fremtræde pæne efter at reoveringen var afsluttet, besluttede bestyrelsen at igangsætte en afrensning og lakering af 12 dørpartier. Herudover vil der blive foretaget maling af vægge, hvor der er opsat postkasser og fjernet navnetavler. Arbejdet vil gå i gang her i 2011, når vejret tillader det.

Cykelparkering:

For at få plads til flere cykler i blok D og E er der opsagt kælderrum i nr. 104 og nr. 116. Bestyrelsen har skønnet at en indtægt på 12.000 om året har måttet vige for behovet for mere

plads til beboernes cykler.

Nedsættelse af udvalg:

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at nedsætte et udvalg vedrørende vaskeanlæg og et udvalg vedrørende facade mv. Begge udvalg har været meget flittige i årets løb, hvor man har afholdt en række møder med fyldige dagsordener og referater. En del af de ting, som udvalgene har arbejdet med, har udmøntet sig i konkrete forslag til dagsordenen.

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 som det også har været tilfældet i tidligere år været en uvurderlig hjælp i mange sammenhænge. Han har ligeledes været en god sparringspartner for både bestyrelse og administration.”

Martin Uebel fik herefter lejlighed til at redegøre for, hvad man havde beskæftiget sig med i udvalg vedrørende facade mv. Konklusionen var, at man havde udelukket en del af de ting man havde arbejdet med til fordel for at koncentrere sig om at udføre en vedligeholdelse og genopretning i henhold til den udarbejdede plan. Herudover gennemgik han forslaget om dørtelefonanlæg og parkeringskontrol, således som det fremgik af det bilag, der var udsendt med indkaldelsen.

Lasse Pedersen redegjorde dernæst for det arbejde, der var udført i udvalget vedrørende vaskerianlæg. Der var p.t. et mere generelt problem med at få reservedele til de nuværende maskiner, ligesom man kunne konstatere, at et stigende antal lejligheder havde installeret egen vaskemaskine, hvilket også havde fundet udtryk i en faldende indtægt fra vaskerierne. Niels Calundan kunne supplere med at oplyse, at man havde arbejdet med to løsninger med installation af Electrolux maskineri i vaskeriet i nr. 102. En løsning, hvor man ud over en traditionel maskine også installerede en maskine med ekstra stor kapacitet med mulighed for tørretumbling, samt en mere sædvanlig løsning med to traditionelle maskiner og en tørretumbler. Begge forslag indebar ligeledes mulighed for elektronisk løsninger til at bestille tørre tider. De brugbare eksisterende maskiner kunne så etableres i vaskeriet i nr. 114.

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

Ad 3:

Ulrik Kjær gennemgik regnskabet for 2010. Efter at diverse spørgsmål var blevet besvaret, blev regnskabet herefter godkendt

Man gik dernæst over til at drøfte, hvorledes man skulle forholde sig med overskuddet. Der var

overvejende stemning for at overføre tilbagebetalingerne til næste års budget, hvilket derfor blev besluttet.

Ad 4:

Bestyrelsen pegede på Lene Vestervang Olsen som ny formand. Da der ikke var andre kandidater til posten, blev hun valgt til formand frem til 2013.

Ad 5:

Lasse Pedersen erklærede sig villige til at blive genvalgt til bestyrelsen, medens Mikael Møller ikke ønskede genvalg. Bestyrelsen pegede på Niels Calundan som nyt bestyrelsesmedlem. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev disse to kandidater valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Lene Vestervang Olsen, Jens Baggesensvej 116, 2V, (formand til 2013)

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

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

Lasse Pedersen, Jens Baggesensvej 110, 2H (valgt til 2013)

Niels Calundan, Jens Baggesensvej 100, 3H (valgt til 2013)

Ad 6:

Lars Verner Østergaard, Jens Baggesensvej 118, SV havde meddelt bestyrelsen, at han ikke ønskede genvalg som suppleant. Mikael Møller, Jens Baggesens Vej 98, 3V meldte sig som kandidat. Herudover meldte Line Loft, Jens Baggesensvej 96, 1V sig ligeledes som kandidat til suppleantposten. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev de valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende suppleanter:

Mikael Møller, Jens Baggesens Vej 98, 3V (1. suppleant, valgt til 2013)

Line Loft, Jens Baggesensvej 96, 1V (2. suppleant, valgt til 2013)

Ad 7:

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

Ad 8:

Ulrik Kjær gennemgik budgettet for 2011.

Der var udarbejdet to forslag. Den eneste forskel var, at man i forslag nr. 2 havde forøget udgiften til genopretning og vedligeholdelse med 200.000 kr. Ellers var de øvrige poster identiske. Ulrik Kjær bemærkede vedrørende udgiften til energimærkning, at den nuværende mærkning, der var udført i 2006, nu udløb her i 2011, hvorfor der var afsat penge til en fornyelse.

Han gjorde endvidere opmærksom på, at momsfrigørelse for ejendomsadministration er bortfaldet med virkning fra 01.01.2011. Det betød, at det beløb der i 2010 var opkrævet til administration var tillagt moms, hvilket var baggrunden for, at udgiften var forholdsvis større end tidligere år.

Efter en længere drøftelse blev budgetforslag 2 godkendt. Dette indebærer, at ejerforeningsbidraget bliver forhøjet med ca. 10 % pr. 01.07.2011.

Ad 9:

Etablering af dørtelefonlæg:

I fortsættelse af den redegørelse som Martin Uebel havde givet i forbindelse med beretningen drøftede man forslaget. Fra bestyrelsens side var der lagt op til, at man på nærværende generalforsamling alene foretog en vejledende afstemning for at se, om der var interesse for at bestyrelsen arbejde videre med spørgsmålet. Hvis dette var tilfældet ville man indkalde til en ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien. I tiden indtil da ville man få vurderet de indhentede tilbud af en uvildig konsulent, således at der var basis for at fremsætte et helt konkret forslag, med de økonomiske konsekvenser, dette ville indebære for de enkelte ejere. Vedtagelsen vil efter bestyrelsens opfattelse skulle ske med kvalificeret stemmeflertal.

Efter en drøftelse af forslaget var der flertal for, at bestyrelsen arbejdede videre med forslaget, herunder at man antog den fornødne tekniske bistand til at vurdere tilbuddene.

Parkeringskontrol af p-pladser:

I fortsættelse af den redegørelse som Martin Uebel havde givet i forbindelse med beretningen drøftede man forslaget. Der var divergerende meninger om, hvorvidt man skulle etablere kontrol på begge p-pladser. Da ordningen imidlertid var gratis og kunne opsiges med kort varsel, vedtog man at der skulle etableres kontrol på begge pladser. Skulle det vise sig besværligt at administrere ordningen på længere sigt, måtte man tage det op til drøftelse, om den så skulle opsiges igen.

Yderligere hensættelse til vedligeholdelse og opretning:

I og med man havde vedtaget budgetforslag 2, havde man også vedtaget forslaget.

Indkøb af ny vaskemaskine til vaskeri i nr. 102:

Bestyrelsen foreslog, at man ikke indkøbte en ny maskine. Dette skulle ses i sammenhæng med at brugen af fællesvaskerierne var faldende, hvorfor der på længere sigt måske ikke var brug for at opretholde to fællesvaskerier. Det var derfor bestyrelsens indstilling, at man så tiden an og evt. på et senere tidspunkt tog spørgsmålet op igen.

Herudover stillede bestyrelsen forslag om at man hævede prisen på en vask til 12 kr. og prisen på tørretumbling til 2 kr. for hver 4 minutter.

Dette affødte en længere debat for og imod forhøjelse af vaskepriserne.

Konklusionen på drøftelsen af punktet blev, at Martin Uebel påtog sig at lave en spørgeskemaundersøgelse for at få afdækket hvordan holdningen var til fællesvaskerier contra individuelle vaskemaskiner. Konklusionen af spørgeskemaundersøgelse kunne så drøftes på den ekstraordinære generalforsamling, der skulle afholdes efter sommer.

Ad 10:

Man drøftede trappevasken. Der var forskellige syn på kvaliteten af denne, idet nogle beboere oplevede den som dårlig, medens andre oplevede den som en klar forbedring i forhold til den tidligere tilstand, hvor det var op til de enkelte beboere selv at forestå dette.

Fra bestyrelsens side blev det oplyst, at man havde aftalt med leverandøren, at der skulle være et opslag i hver opgang med oplysning om, hvornår trappevasken var udført.

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. 21.00.

Århus C, den: 13. april 2011

Med venlig hilsen

Lene Vestervang Olsen (dirigent)

Ulrik Kjær (referent)