

Referat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Katrinebjergparken 23.04.2013.

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

Der var således repræsenteret 70 lejligheder med et samlet fordelingstal på 589/1.186.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Årsberetning.
3. Regnskab for 2012.
4. Valg af bestyrelsesformand. Lene Vestervang Olsen var på valgt.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg var Lasse Pedersen og Niels Calundan.
6. Valg af bestyrelsessuppleant. Mikael Møller var på valg
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag. Der var udsendt særskilt bilag.
9. Budget for 2013.
10. Eventuelt

Lene Vestervang Olsen indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte.

Ad 1:

Lene Vestervang Olsen foreslog, at Line Loft skulle være dirigent. Line Loft 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.

Line Loft oplyste, at indkaldelsen var sket i henhold til normalvedtægten fra 1966, der var

henvist til i den deklaration (vedtægt), der gjaldt særskilt for ejerforeningen. Fremover ville der blive indkaldt i overensstemmelse med det varsel, der fremgår af normalvedtægten fra 2004, dvs. med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Der var ingen, der havde indsigelser imod at varslingen var sket efter den tidligere normalvedtægt. Dirigenten kunne derfor konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2:

Lene Vestervang Olsen aflagde herefter følgende beretning for året 2012:

"Garanti

På sidste års generalforsamling blev der orienteret om, at ejerforeningen havde rejst krav om udbetaling af restgarantien på kr. 240.000.. Fra kuratoren i entreprenørens konkursbo blev der stillet spørgsmålstegn ved størrelsen af de skønnede udgifter til hvad udbedring af zinkinddækningen ville koste. Man tilbød derfor at der i alt blev frigivet kr. 215.000 uden at der skulle afholdes syn og skøn til dokumentation af udgifterne. Det betød med andre ord, at ejerforeningen gav slip på kr. 25.000 men til gengæld fik restbeløbet kr. 215.000 udbetalt her og nu. Efter råd fra ejerforeningens advokat accepterede bestyrelsen dette tilbud. Udgiften fremgår af regnskabet.

Vaskeri

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at bibeholde det etablerede vaskeri i nr. 102 og udbygge det med et betalingssystem. Der blev indgået aftale med Electrolux om levering af et betalingssystem, der dels indebar, at beboerne via en chip kan bestille vaske tider dels indebar et betalingssystem, hvor beboerne via en hjemmeside kunne gå ind og betale for vaske tider ved at "fylde" chippen op med et beløb efter eget valg (webbooking). For dem der ikke havde mulighed for at betale via hjemmesiden, kunne man få chippen fyldt op hos viceværterne.

Desværre har det vist sig, at Electrolux ikke er blevet færdige med den del, hvor man kan betale via hjemmesiden. Så vidt vi erfarer skyldes det yderligere krav fra PBS/nets, der skal godkende den betalingsmæssige side af hjemmesiden. Bestyrelsen har derfor taget initiativ til at drøfte med Electrolux, hvornår man kan forvente betalingssystemet bliver sat i gang. Samtidig vil man arbejde på, at systemet med at få chippen fyldt op hos viceværterne sættes i gang så hurtigt som muligt, således at ejerforeningen kan få indtægter fra vaskeriet.

Øvrige større vedligeholdelsesarbejder

Herudover er der udført følgende tidligere besluttede arbejder:

- etablering af cykelstativer
- opstribning af p-pladser
- nye kælderdøre, da de tidligere døre var alt for nemme at bryde op.

- udvidelse af belægning ved storskraldsrum med fliser.
- udbedring af zinkinddækning, hvortil der er sket udbetaling af restgaranti.

Fremtidige vedligeholdelse og genopretning

Som det fremgår af det fremsendte budgetforslag for 2013, har man ekstraordinært foreslået hensat kr. 760.000 til kælderdøre, strømpeforing af ledninger i terræn samt yderligere opretning af p-pladserne. Baseret på den udarbejdede bygnings- og vedligeholdelsesplan planlægger bestyrelsen I de kommende år frem til 2017 yderligere opretning af p-pladserne, fortsat opretning af zinkkanter, udskiftning af stigestrange samt generel facaderenovering. Dog er det hensigten - i samarbejde med den rådgivende ingeniør - løbende at justere planen i takt med hvad der rent faktisk er behov for af vedligeholdelse og opretning.

Bestyrelsesmøder mv.

Siden sidste ordinær generalforsamling har der været afholdt 8 møder i bestyrelsen og med vicevæerten. Herudover har bestyrelsen som noget nyt udsendt to nyhedsbreve med orientering om forskellige emner af interesse for ejerforeningens medlemmer. Det er bestyrelsens intention at forsætte med disse nyhedsbreve, når der er emner, der kræver en orientering af medlemmerne.

Udskiftning af hoveddøre til de enkelte lejligheder

Bestyrelsen har i årets løb drøftet muligheden for at ejerne fik udskiftet deres hoveddøre. Man er kommet frem til, at en sådan udskiftning bør ske på frivillig basis. Der vil blive udsendt separat information til beboerne snarest muligt.

Vejledning mv.

I tilknytning til dagsordenen er der udsendt et sæt revideret retningslinjer til beboerne i Katrinebjergparken. **Bestyrelsen ser gerne, at disse også udleveres til lejerne i de lejligheder, der ar udlejet af ejerne.** Der er ligeledes udsendt den oprindelige tinglyste deklaration (vedtægt) og den seneste normalvedtægt fra 2004.

Vicevært

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne takke Michael Philipsen for det store arbejde han gennem året har udført. Bestyrelsen sætter stor pris på at han bistår med den daglige drift, så tingene kan fungere upåklageligt..”

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer til beretningen. Et af de punkter der blev fremhævet var, at der burde ske en opdeling af indtægterne, således

at man kunne se, hvor stor indtægten fra udlejning af festlokalet udgør.

Herudover lød der fra forskellige sider kritik af håndteringen af den manglende etablering af webbooking til vaskeriet.

Ligeledes blev det nævnt, at man måske burde overveje at isolere facaderne frem for at nøjes med at lade disse omfuge, når der ifølge vedligeholdelsesplanen skulle tage hul på dette arbejde.

De reviderede retningslinjer burde ligeledes indeholde en omtale af ejendommens forsikringsforhold, ligesom det burde undersøges, om der kunne tegnes skjult rørskade forsikring og hvad dette i givet fald kunne koste.

Der blev også stillet forslag om, at ejerforeningen burde oprette en hjemmeside, således at medlemmerne kunne indhente informationer omkring ejendommen på denne måde.

Fra flere sider lød der klager over opvarmningen, men i og med der er tale om én-strengt anlæg, er der grænser for, hvilken varmekapacitet dette har. Det måtte tages op med foreningens rådgivende ingeniør, herunder om man på længere sigt burde udskifte det til et mere tidssvarende system.

Endelig blev det påpeget, at man burde fjerne diverse graffiti på gavle og altaner.

Efter at diverse spørgsmål var besvaret kunne dirigenten konstatere, at beretningen blev godkendt.

Ad 3:

Ulrik Kjær gennemgik regnskabet for 2012. Specielt vedrørende posten "Renovationsafgift og tømning" havde det vist sig, at budgettallet for 2012 beroede på en regnefejl, idet beløbet skulle have været det halve. Når man tog højde herfor blev der bedre overensstemmelse mellem budget og realiseret udgift for 2012. Efter at diverse spørgsmål var blevet besvaret, blev regnskabet herefter godkendt. Man vedtog ligeledes at efterbetalingerne i henhold til regnskabet skulle opkræves pr. 01-07-2013.

Ad 4:

Lene Vestervang Olsen havde til bestyrelsen oplyst, at hun var villig til genvalg. Da der ikke meldte sig andre kandidater blev hun valgt som formand frem til 2015.

Ad 5:

Lasse Pedersen havde til bestyrelsen oplyst, at han var villig til genvalg. Bestyrelsen pegede

endvidere på Michelle Hansen 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 2015)

Elizabeth Ankær Thomsen Jens Baggesensvej 110, 5V (valgt til 2014)

Line Loft, Jens Baggesensvej 96, 1V (valgt til 2014)

Lasse Pedersen, Jens Baggesensvej 110, 2H (valgt til 2015)

Michelle Hansen, Jens Baggesensvej 102, 2V (valgt til 2015)

Ad 6:

Da Michelle Hansen var indtrådt i bestyrelsen og Mikael Møller ikke havde oplyst, om han var villig til genvalg skulle der findes to nye kandidater til suppleantposten. Kristian Torp, Jens Baggesensvej 104, SH og Henriette Korsgaard, Jens Baggesensvej 98, 4H meldte sig som kandidater Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev de valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende suppleanter:

Kristian Torp, Jens Baggesensvej 104, SH (1. suppleant, valgt til 2015)

Henriette Korsgaard, Jens Baggesensvej 98, 4H (2. suppleant, valgt til 2015)

Ad 7:

Efter en kort drøftelse af spørgsmålet blev revisionsfirmaet Brandt, statsaut. revisionspartnerselskab (det tidligere Svendsen & Sørensen) genvalgt som revisor.

Ad 8:

1. Dørtelefoner.

Punktet havde været drøftet på den ordinære generalforsamling 13.03.2012. Her blev forslaget ikke vedtaget. Et af ejerforeningens medlemmer havde imidlertid bedt om at få forslaget genoptaget på dette års generalforsamling. Der peges på at der installeres et anlæg fra Siedle, der har været demonstreret den 16.01.2012. Ifølge tidligere udsendt notat fra Rådgivende ingeniørfirma Spangenberg & Madsen af 22.07.2011 var dette det kvalitetsmæssigt bedste produkt på markedet.

Der blev en budgetramme på 550.000 kr. Forslaget indebar, at postkasserne fastholdtes med den nuværende placering dvs. inde i opgangene.

Forslagsstilleren Martin Uebel havde lejlighed til at redegøre for forslaget, der efter hans mening ville nedsætte antallet af trick tyverier og indbrud væsentligt. Faktisk var Katrinebjergparken et af de få større beboelsesområder i den nærmeste omegn, der ikke have dørtelefoner. Bestyrelsen tilkendegave, at den også gik ind for forslaget. Der var herefter lejlighed til at drøfte spørgsmålet, og meningene var delte. Efter drøftelse af forslaget gik man over til en afstemning.

Efter fordelingstal fordelte stemmerne sig således:

For: 138
Imod: 223

Forslaget blev således ikke vedtaget.

2. Tilkendegivelse til kommunen om etablering af affaldsøer ved foreningens ejendomme.

Ulrik Kjær redegjorde for forslaget.

På den ordinære generalforsamling 13.03.2013 var der flertal for at bestyrelsen arbejdede videre med forslaget. Forslaget indebærer at der etableres affalds øer ved Jens Baggesens Vej på samme måde som i kvarteret i øvrigt. DJØF støtter tilkendegivelsen.

AffaldVarme Aarhus havde bekræftet, at de er indstillet på at nedgrave affaldscontainere i slutningen af 2013. På grund af El ledninger, fjernvarmerør og træer m.v. vil de sikkert kun kunne etablere containerne på den modsatte side af Jens Baggesens Vej (nordsiden). AffaldVarme må nemlig kun etablere containere i offentlige arealer. Gangafstanden for mange beboere vil derfor blive over 110 meter til containerne.

Alternativt kunne ejerforeningen vælge at placere de nedgravede containere på egen grund. Dette indebærer imidlertid, at foreningens selv skulle finansiere etableringen af containerne. Udgiften hertil ville beløbe sig til mellem ca. kr. 330.000,00 og op til ca. kr. 640.000,00 for 6 beholdere inkl. 2 papbeholdere. Besparelsen ved at gå over til nedgravede containere vil ifølge oplysninger fra AffaldVarme udgøre ca. kr. 10.000,00 pr. år fra 2014.

Man drøftede forslaget og der var et udbredt ønske om at renovationen kom væk fra ejerforeningens område, således at tung trafik i forbindelse hermed blev undgået. Forslaget om at kommunen etablerer nedgravede containere på den modsatte side af Jens Baggesens Vej (nordsiden) blev herefter sat til afstemning.

Efter fordelingstal fordelte stemmerne sig således:

For: 160
Imod: 13

Forslaget blev således vedtaget.

3. Etablering af bedre belysning på de to parkeringspladser.

På den ordinære generalforsamling 13.03.2013 var der flertal for at bestyrelsen arbejdede videre med forslaget. Forslaget indebærer at forbedre belysningen kombineret med opsætning af bevægelsessensorer, der skal fungere fra mørkets frembrud og aktiveres automatisk ved bevægelse. Bestyrelsen havde arbejdet videre med forslaget, men ønskede af hensyn til projektets økonomiske omfang at få afklaret, om der skal være lysmaster eller projektører.

Efter en drøftelse af spørgsmålet måtte det imidlertid konstateres, at der ikke var stemning for at arbejde videre med forslaget.

4. Hjemfaldspligt.

Fra Lars V. Østergaard, Jens Baggesens Vej 118, st.tv., var der fremsendt en mail af 10-04-2013 med bilag, hvori anmodes om at spørgsmålet om frikøb af hjemfaldsklausul blev taget op på generalforsamlingen.

Såfremt den enkelte ejer selv skulle få kommunen til at opgøre frikøbsbeløbet, ville det koste omkring kr. 6.000,00 i vurderingsomkostninger. Ulrik Kjær havde drøftet disse omkostninger med den medarbejder, der stod for opgørelsen af frikøbsbeløbene hos Aarhus kommune. Denne havde oplyst, at det bedre kunne betale sig, at ejerforeningen kollektivt fik opgjort frikøbsbeløbet. Han skønnede at det ville blive et samlet beløb på ca. kr. 10.000,00. Til gengæld skulle frikøbsbeløbet så afregnes samlet til kommunen, hvis man valgte at benytte sig af tilbuddet.

Man drøftede herefter spørgsmålet, og der blev foreslået, at man tog kontakt til andre ejerforeninger og ejendomsejere, der var i en lignende situation. Man kunne forestille sig, at jo flere ejerforeninger/ejendomsejere, der kunne være interesseret i et frikøb, jo mere tilbøjelig kunne kommunen måske være til at acceptere en lavere frikøbsværdi end hvis man kom som enkelt ejer.

Konklusionen på drøftelse blev, at bestyrelsen undersøger, hvad det samlet set for ejerforeningen vil koste at købe sig fri af hjemfaldspligten. Spørgsmålet kunne så tages op på en senere generalforsamling.

5. Ny administrator.

Et af ejerforeningens medlemmer havde på sidste års generalforsamling anmodet om, at dette punkt skulle med på dette års generalforsamling. Ulrik Kjær oplyste, at Henning Poulsen havde

meddelt bestyrelsen, at man ønskede at udtræde af administrationen, senest med udgangen af 2013. Han oplyste samtidig, at han gerne bistod bestyrelsen med at finde en ny administrator.

Det blev herefter vedtaget at give bestyrelsen en bemyndigelse til at finde en ny administrator og træffe aftale om overtagelse af administrationen på et nærmere aftalt tidspunkt, der senest skulle starte 01-01-2014.

6. Beskæring af træer.

Sara Asmussen, Jens Baggesens Vej 110, SH havde stillet forslag om beskæring af træerne ud mod Jens Baggesens Vej, da de skyggede for hendes lejlighed. Bestyrelsen oplyste, at man tidligere havde undersøgt spørgsmålet og fået at vide, at de pågældende træer ikke måtte fældes men gerne beskæres.

Efter en drøftelse af spørgsmålet var der flertal for at få træerne beskåret. Beskæringen skulle omfatte samtlige træer på ejerforeningens område.

Ad 9:

Ulrik Kjær gennemgik budgettet for 2013.

Han oplyste, at punktet om 6 kælderdøre allerede var udført i 2012, hvorfor det skulle udgå af budgettet. Der var endvidere enighed om at det hensatte beløb på kr. 202.784,00 til asfaltering af p-pladser skulle modregnes i den budgetterede udgift. Der udarbejdes et nyt budget, der fremsendes sammen med referatet.

Efter en kort drøftelse blev der reviderede budgetforslag godkendt. Dette indebærer, at ejerforeningsbidraget stiger med 6 %. Ændringen sker med virkning fra 01-07-2013.

Ad 10:

Vaskeri:

Der blev forespurgt om vaske tiderne kunne justeres, så de passer bedre med de tider, man kan booke en vask. Der er et problem at få afviklet to vaske inden for en to timers booking.

Telefonliste håndværkere:

Den opsatte telefonliste skal opdateres, så den indeholder numre på de håndværkere, som ejerforeningen aktuelt benytter.

Cykeloprydning:

Der var ønske om at der blev givet en lidt længere frist til at mærke sin cykel. Bestyrelsen oplyste, at de indsamlede cykler opbevares et stykke tid inden de afleveres til hittegodskontoret.

Zink inddækning ved nr. 108:

Det blev oplyst, at zink inddækningen ved nr. 108 klapper, når der er stærk blæst. Bestyrelsen lovede at se på det.

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: 1. maj 2013

Med venlig hilsen



Line Loft (dirigent)



Ulrik Kjær (referent)

DELTAGERLISTE

Bilag 1.

Nr.	Navn	Adresse	Ford. tal	Antal lejl.
0003-370-057-08	Jørn Kildegaard Hansen	Jens Baggesensvej 108 SV	8,00	1
0003-370-058-02	Carsten Hansen	Jens Baggesensvej 108 SH	8,00	1
0003-370-059-02	Anne Klemm og Jan Brøsted Rasmussen	Jens Baggesensvej 108 1V	8,00	1
0003-370-064-04	Anne Grethe D. Christensen og Niels Christensen	Jens Baggesensvej 108 3H	8,00	1
0003-370-067-01	Jens Madsen Braad	Jens Baggesensvej 108 5V	8,00	1
0003-370-068-05	Kurt Vig Jensen	Jens Baggesensvej 108 5H	8,00	1
0003-370-072-06	Sara Asmussen	Jens Baggesensvej 110 SH	8,00	1
0003-370-074-00	Frank Viborg	Jens Baggesensvej 110 1 H	8,00	1
0003-370-076-08	Lasse Pedersen	Jens Baggesensvej 110 1 H	8,00	1
0003-370-077-03	Margrethe Skov Boisen & Peter Skov Sørensen	Jens Baggesensvej 110 3V	8,00	1
0003-370-078-04	Jesper Holme & Thomas Wittenborn	Jens Baggesensvej 110 3H	8,00	1
0003-370-085-06	Karsten Hüche	Jens Baggesensvej 112 SV	8,00	1
0003-370-092-04	Solveig Møller	Jens Baggesensvej 112 3H	8,00	1
0003-370-094-00	Freddy Schultz	Jens Baggesensvej 112 4H	8,00	1
0003-370-099-05	SA Invest Danmark ApS	Jens Baggesensvej 102 SV	7,00	1
0003-370-101-03	Birger Enevold Hvingelby	Jens Baggesensvej 102 1V	7,00	1
0003-370-103-08	Keld Hansen	Jens Baggesensvej 102 2V	7,00	1
0003-370-106-05	Dorthe & Kenni Hørmann	Jens Baggesensvej 104 SH	9,00	1
0003-370-114-01	Per Bødker Mikkelsen	Jens Baggesensvej 106 1H	9,00	1
0003-370-119-02	Line Loft	Jens Baggesensvej 96 1V	8,00	1
0003-370-136-03	Vibeke Pilgaard Rasmussen	Jens Baggesensvej 98 2H	8,00	1
0003-370-138-02	Berit Petersen Haa	Jens Baggesensvej 98 3H	8,00	1
0003-370-140-07	Lorentz Korsgaard & Randi Wetke Korsgaard	Jens Baggesensvej 98 4H	8,00	1
0003-370-150-04	Rhode Kirstine Vestergaard	Jens Baggesensvej 100 2H	8,00	1
0003-370-157-02	Karl Lund	Jens Baggesensvej 100 6V	8,00	1
0003-370-182-04	Jens Jørgen Quistgaard	Jens Baggesensvej 114 1V	6,00	1
0003-370-190-05	Lene Vestervang Olsen	Jens Baggesensvej 116 2V	6,00	1
0003-370-192-06	Lars Verner Østergaard	Jens Baggesensvej 118 SV	6,00	1
0003-370-194-02	Jørgen Bak	Jens Baggesensvej 118 1V	6,00	1
	Domis Ejendomme II		170,00	22
0003-370-314-03	Karen og Martin Uebel	Jens Baggesensvej 112 7V	8,00	1
	I.R.H. Ejendomsselskab ApS, 66,75,87,90,95,97,121,130,141,168,183,185, 189,191,195,197		172,00	16
	Henning Poulsen, 117+118		16,00	2
	I alt		589,00	70

Forslag til budget for fællesudgifter for året 2013
Alternativ 1

Renovationsafgift	171.000	= Rater x 2 + 3%
Tømning af containere	14.000	= Rater x 4/2
Elforbrug	81.000	= Rater x 6
Vandforbrug incl. vandafledningsafgift:	556.000	= Rater x 3
Forsikringer	80.000	= Faktisk 2013
Viceværtudgifter inkl. snerydning	397.000	= 2012+3,6%
Maskindrift mv. inkl. trappevask.	84.000	= 2012
Alm vedligeholdelse	200.000	Skøn
Afsat til genopretning og vedligeholdelse	467.220	= 2012
6 kælderdøre	0	
Strømpeføring af ledninger i terræn	120000	
Slidlag ved blok B og E samt A og D	487500	
Hensat til asfaltering	-202780	
P-plads vedligeholdelse	62500	
	<u>467220</u>	
Administration og revision	199.000	= 2012+2% (inkl. moms)
Varmeregnskab mv.	53.700	= 2012+2%
Møder m.v.	12.000	= 2012
Indtægter:		
Renteindtægter	-11.000	= 2012
Erhvervslejeindtægter	-15.000	
Indtægt festlokale	0	= 2012
Vaskeri indtægter	<u>-3.500</u>	= 2012
Fællesudgifter netto.	<u><u>2.285.420</u></u>	Fordelingstal : 1186

Månedlig betaling ved fremsatte budgetforslag

		Nuv. bidrag	Forh. pr. md.	
For lejligheder med fordeling 6	963,50	909,50	54	6%
For lejligheder med fordeling 7	1124,08	1061,00	63	6%
For lejligheder med fordeling 8	1284,67	1212,50	72	6%
For lejligheder med fordeling 9	1445,25	1364,00	81	6%
For lejligheder med fordeling 10	1605,83	1516,00	90	6%