

Referat af ordinær generalforsamling i Katrinebjergparken, onsdag den 9. april 2014 kl.19:00

Århus, den 11.april 2014

Onsdag den 9. april 2014, kl. 19:00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Katrinebjergparken, i Studenterne hus(Stakladen), Frederik Nielsens Vej 2-4, 8000 Aarhus C med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Årsberetning
3. Regnskab for 2013
4. Valg af bestyrelsesformand. Line Loft er på valg (modtager ikke genvalg).
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Line Loft og Elizabeth Ankær Thomsen (begge modtager ikke genvalg) samt Kristian Torp (modtager genvalg)
6. Valg af bestyrelsessuppleant.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag: Se vedlagte bilag.
9. Budget for 2014 (flyttet til punkt 4.)
10. Eventuelt.

Line Loft indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte. På genrealforsamlingen var 48 lejligheder med et samlet fordelingstal på 429/1.186 repræsenteret, fordeling af antal lejligheder der var repræsenteret, herunder ved fuldmagt, fremgår af vedlagte bilag 1.

Ad.1. Line Loft foreslog, at Preben Kjær Pedersen(TLK Ejendomsadministration) skulle være dirigent. Preben Kjær Pedersen blev valgt uden modkandidater.

Efterfølgende blev Trine Sandgrav(TLK Ejendomsadministration) foreslået som referent. Da der ingen indvendinger, eller modkandidater var mod dette, blev Trine Sandgrav valgt til udarbejdelse af referatet.

Dirigenten tog over og oplyste at indkaldelsen til generalforsamlingen var sket i henhold til normalvedtægterne fra 2004, dvs. med mindst 4 uger og højst 8 ugers varsel, hvorfor dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og i øvrigt lovlig.

Da ingen protesterede over dirigentens forslag om at flyttet dagsordenes punkt 9, Budget for 2014, op under punkt 3, Rengskab for 2013, blev det vedtaget at ændre på dagsordenen.

Ad. 2. Line Loft aflagde herefter beretning for året 2013. Beretningen er vedlagt som bilag 2.

Efter Line Lofts oplæg var der mulighed for at stille spørgsmål og komme med kommentarer til beretningen.

Der blev specielt stillet spørgsmål vedr. tilbagekøbsklausulen og de konsekvenser denne har for foreningens medlemmer. Preben Kjær Pedersen og Kristian Torp, supplerede hinanden under en forklaring og afhjælpning af spørgsmålene.

Der blev desuden knyttet et par kommentarer til zink-kanterne der i årets løb var tilrettet efter ingeniørens anbefaling.

Efter besvarelse af diverse spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at beretningen blev godkendt.

Ad. 3. Det reviderede regnskab for 2013 blev gennemgået af tidligere administrator, Ulrik Kjær. Der blev kun knyttet få kommentarer til regnskabet, da de fleste poster stemmer godt overens med året forinden og det opstillede budget. Det blev bl.a. pointeret at vandudgiften var faldet, grundet et unormalt stort forbrug i 2012, hvorfor tallene for 2013, skulle svære til fremtidige udgifter. Der har tidligere været givet rabat fra forsikringsselskabet, da der tidligere har været betalt for meget. Posten forventes dog at stige en smule fremover, da bestyrelsen har valgt at tegne en bestyrelses ansvarsforsikring.

Efter Ulrik Kjærs gennemgang af regnskabet, blev der stillet spørgsmål om posten til ingeniør, og yttret ønske om en specifikation af udgiften.

Efter at diverse spørgsmål var blevet besvaret, blev regnskabet godkendt. Man vedtog ligeledes at det mindre overskud regnskabet viste, skulle blive i foreningen, hvorfor der ikke vil ske udbetaling til de enkelte ejere.

Ad. 9. Ulrik Kjær var så venlig også at gennemgå budgettet for 2014.

Budgettet er bl.a. udarbejdet på baggrund af tal fra 2013, med en mindre stigning, faktiske tal og skønsmæssige beregninger af enkelte poster.

Efter en kort drøftelse af enkelte poster som f.eks. afsat til større arbejder/buffer posten og posten vedrørende viceværtens telefon og konto, blev budgettet godkendt. Godkendelse af budgettet betyder at ejerforeningsbidraget for 2014 vil være uændret i forhold til bidraget i 2013.

Ad. 4. Line Loft havde til bestyrelsen oplyst, at hun ikke ønskede genvalg, hvorfor der på generalforsamlingen skulle findes en ny formand.

Efter heftig debat og diskussion frem og tilbage, var der desværre ingen villige kandidater til posten, til trods for en kort kaffepause midt i diskussionen. Generalforsamlingen var derfor enig om at springe direkte videre til dagsordenens punkt 8.

Ad. 8. Bestyrelsen havde på forhånd udsendt 6 forslag til drøftelse på generalforsamlingen til de øvrige medlemmer. Forslagene vedlægges som bilag 3.

1. Ekstraordinær Indbetaling.

Line Loft redegjorde for forslaget.

Efter administratorskifte, har foreningen ikke længere mulighed for at lukrere på Henning Poulsens kassekredit, og skal derfor selv oparbejde en likviditet så de løbende udgifter kan betales. Alternativt til dette forslag er at der sendes straks-opkrævninger ud, som skal betales her og nu, for at f.eks. varme osv. ikke risikere at blive lukket.

Fra bestyrelsens side, blev der lagt op til, at alle ejere i maj måned indbetaler dobbelt ejerforeningsbidrag. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, hvorfor ejerne vil blive opkrævet følgende ekstra beløb d. 1.5.2014

For lejligheder med fordelingstal 6:	kr. 963,00
For lejligheder med fordelingstal 7:	kr. 1.124,00
For lejligheder med fordelingstal 8:	kr. 1.284,00
For lejligheder med fordelingstal 9:	kr. 1.445,00
For lejligheder med fordelingstal 10:	kr. 1.605,00

2. Ny cykelbom ved nr. 106

Line Loft redegjorde for forslaget.

Efter gentagende hærværk på den tidligere cykelbom, og store udgifter til reparation af bommen, er bommen, under opfordring fra bestyrelsen, blevet fjernet i løbet af året.

En beboer har dog ønsket en ny fast bom opsat ved nr. 106, som den ved Ringgaden, hvorfor forslaget blev taget op på generalforsamlingen. Udgiften til en ny bom er ca. kr. 13.100,00

Efter diskussion om bommens afhjælpning af problemet og forskellige inputs om beboernes oplevelser af færden på stien, blev der stemt om forslaget, resultat var som følger efter fordelingstal:

For:	24
Imod:	145
Blank:	242

Forslaget blev således ikke vedtaget.

3. Fastholdelse af krav om at nye ejere stiller sikkerhed til ejerforeningen.

Kristian Torp redegjorde for forslaget.

Der har tidligere været krav om, at nye ejere skal stille sikkerhed på kr. 10.000,00 over for ejerforeningen. Da kr. 10.000,00 ikke rækker langt i dagens Danmark, er der med forslaget, fra bestyrelsens side lagt op til, at der træffes beslutning om, hvorvidt dette krav skal fastholdes fremover, om det skal bortfalde helt eller om der skal ændres i kravets udformning.

Fra bestyrelsens side ses følgende to mulige løsningsforslag:

1. Den nuværende løsning med tinglysning af skøde fastholdes, så der stilles krav om, at ved fremtidig overtagelse, skal der ske lysning for 35.000 kr. mod den til enhver tid værende ejer, og satser på, at tinglysningsretten vil vælge samme pragmatiske løsning som for pantstiftende vedtægter. I så fald ophører vi med at stille krav om lysning af ejerskifte, når nye ejere erhverver (første køber i hver lejlighed skal dog betale afgift, da der jo skal ske oplysning af beløbet)

Denne løsning vil med udgangspunkt i nuværende satser koste hver ejer kr. 2.000,00 ved hvert salg fremover.

2. Foreningen overgår til lysning af vedtægter pantstiftende med 35.000 kr. og tager selv udgiften (formentlig med yderligere opkrævning af ejerne til følge) og har herefter fritaget købere/sælgere fra fremtidige udgifter, indtil det tidspunkt, hvor vi på ny skal hæve beløbet. (det kunne tale for et højere beløb, evt. 45.000, selvom det nok er unødvendigt højt.)

Denne løsning forventes at koste foreningen ca. kr. 60.000,00 som et engangsbeløb.

Efter en del spørgsmål og diskussion frem og tilbage, blev det med følgende fordeling efter fordelingstal vedtaget at foreningen forsat skal stille krav om sikkerhed, kravet blev dog ikke specificeret:

For: 88
Imod: 40
Blank: ej talt

Det blev efterfølgende vedtaget at en mere specifik redegørelse for de enkelte forslag skal udarbejdes og nogle mere konkrete forslag stilles op, før der på et senere tidspunkt tages stilling til hvordan kravet skal udformes.

4. Etablering af ekstra tørrerum under nr. 114

Line loft redegjorde for forslaget.

Fra beboeres side er der rejst ønske om etablering af et tørrerum i kælderen under nr. 114, hvor der før var vaskeri. Da det vil kræve ekstra udluftning er der indhentet tilbud, der viser at udgiften vil beløbe sig til ca. kr. 23.100,00.

Forslaget med nedstemt efter følgende fordeling efter fordelingstal:

For: 89
Imod: 95
Blank: ej talt

5. Etablering af hjemmeside.

Henriette Korsgaard redegjorde for forslaget.

Mulighederne for at etablere en hjemmeside for foreningen og tilbud herpå er indhentet af bestyrelsen. Hjemmesiden skal primært fungere som opslagsværk hvor der kan søges information om f.eks. viceværtens telefonnr. og træffetid, foreningens ordensreglement og øvrig information som bestyrelsen jævnligt bliver kontaktet om.

Efter en kort drøftelse, blev det fastlagt at en pris på kr. 10.000,00 vil kunne dække udgiften til oprettelse af en hjemmeside, den løbende vedligeholdelse skal varetages af bestyrelsen eller en udpeget gruppe til dette.

Ved enstemmighed, har bestyrelsen, på foreningens vegne fået bemyndigelse til at gå videre med forslaget.

6. Elektronisk reklameskilt på gavl eller grund.

Line Loft redegjorde for forslaget.

Digi Spot Media ApS har kontaktet ejerforeningen med interesse i at opsætte et elektronisk reklameskilt enten på gavlen ved nr. 106 eller et sted på grunden. Der er lagt op til en kontrakt der er uopsigelig fra ejerforeningens side og vil kunne indbringe foreningen ca. kr. 30-40.000,00 om året.

Der var på generalforsamlingen general enighed om, at indtægten var alt for lav og betingelserne i kontrakten skulle revideres før det overhovedet vil være interessant for foreningen. Derudover skal alle mulige gener tænkes igennem, da ingen er interesseret i, at beboerne i nærheden af skærmen vil blive generet.

Ved afstemning blev det forelagte forslag enstemmigt nedstemt, dog blev der efter anden afstemning vedtaget at bestyrelsen eller et udpeget udvalg skal gå videre med forhandlingerne med Digi Spot Media ApS og undersøge forslaget nærmere.

Efter fordelingstal fordelte stemmerne sig således:

For: 95
Imod: 94
Blank: ej talt

Af indkomne forslag var der udover bestyrelsens ovenstående 6 forslag, indsendt forslag fra Karen & Martin Uebel, Jens Baggesens Vej 112, 7. tv.

7. Indkomne forslag fra Karen & Martin Uebel, Jens Baggesens Vej 112 7 tv

- Yderdøre
- P.Pladser asfaltering
- Storskrald
- Skiltning på P.Pladserne
- Vedligeholdelse af vinduer og døre m.v. i vinterhalvåret.
- Husdyr i ejendommene
- Hjertestarter
- Hegn ved og omkring legeplads.
- Social sammenkomst i sommerperioden på legepladsen
- Renovering af festlokalet

Martin Uebel gennemgik listen med forslag, dog blev det hurtigt vedtaget at forslagene mest var ment som punkter der ønskes behandlet og set nærmere på af bestyrelsen det kommende år.

Der blev derfor ikke stemt om forslagene, men det blev vedtaget, at såfremt forslagene ønskes genbehandlet på en ekstraordinær generalforsamling, kræver det at punkterne uddybes og specificeres med konkrete tilbud.

Karen & Martin Uebels oprindelige beskrivelse af forslagene vedlægges som bilag 4.

Ad. 5. Efter gennemgang af indkomne forslag, vendte dirigenten tilbage til dagsordenes punkt 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Line Loft og Elizabeth Ankær Thomsen var begge på valg, men modtog ikke genvalg. To nye medlemmer skulle derfor findes. Bestyrelsen pegede på sidste års suppleanter Kristian Torp og Henriette Korsgaard, der begge var villige til valg. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev disse to enstemmig valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Lasse Pedersen	Jens Baggesens Vej 110, 2. th. (valgt til 2015)
Michelle Hansen	Jens Baggesens Vej 102, 2. tv. (valgt til 2015)
Kristian Torp	Jens Baggesens Vej 104, st. th. (valgt til 2016)
Henriette Korsgaard	Jens Baggesens Vej 98, 4. th. (valgt til 2016)

Ad. 6. Da suppleanter vælges for et år af gange og sidste års to suppleanter er valgt ind i bestyrelsen, skulle der vælges to nye kandidater til suppleantposten. Claudia Pillon,

Jens Baggesens Vej 100, 3. tv. og Lise Præstegaard, Jens Baggesens Vej 110, 3. th. meldte sig som kandidater. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev de enstemmig valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende suppleanter:

1. Suppleant: Claudia Pillon (valgt til 2015)
2. Suppleant: Lise Præstegaard (valgt til 2015)

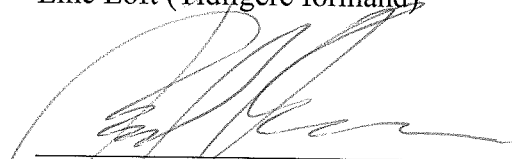
Ad. 7. Som revisor genvalgte revisionsfirmaet Brandt, statsaut. revisionspartnerselskab.

Ad. 10. Der var intet til behandling under punktet eventuelt.

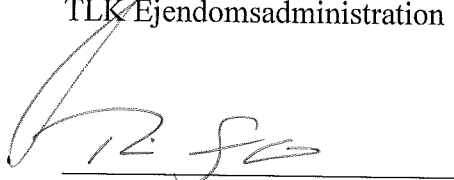
Der var herefter ikke flere emner til diskussion under dagsordenen. Line Loft fik ordret og takkede pænt af, inden dirigenten hævende generalforsamlingen.

Generalforsamlingen påbegyndt kl. 19:00 og afsluttet kl. 22:30

Line Loft (Tidligere formand)



Preben Kjær Pedersen (Dirigent)
TLK Ejendomsadministration



Trine Sandgrav (Referent)
TLK Ejendomsadministration

Ejerforeningen Katrinebjergparken
Generalforsamling d. 9/4 2014

Bilag 1.

DELTAGERLISTE

Nr.	Navn	Adresse	Ford.tal	lejl.
0394-0001-004-00	Line Loft	Jens Baggesensvej 96, 1. tv.	8,00	1
0394-0001-013-00	Jens Kammer Gravgård Lauridsen	Jens Baggesensvej 96, 5. th.	8,00	1
0394-0001-022-00	Askov Overgaard	Jens Baggesensvej 98, 2. tv.	8,00	1
0394-0001-023-00	Vibeke Palgaard Rasmussen	Jens Baggesensvej 98, 2. th.	8,00	1
0394-0001-025-00	Berit Petersen Haa	Jens Baggesensvej 98, 3. th.	8,00	1
0394-0001-027-00	Lorentz Korsgaard & Randi Wetke Korsgaard	Jens Baggesensvej 98, 4. th.	8,00	1
0394-0001-037-00	Tage Rolighed Nørgård	Jens Baggesensvej 100, 1. th.	8,00	1
0394-0001-040-00	Inger & Gino Pillon	Jens Baggesensvej 100, 3. tv.	8,00	1
0394-0001-041-00	Niels Calundan	Jens Baggesensvej 100, 3. th.	8,00	1
0394-0001-046-00	Karl Lund	Jens Baggesensvej 100, 6. tv.	8,00	1
0394-0001-050-00	SA Invest Danmark ApS	Jens Baggesensvej 102, st. tv.	7,00	1
0394-0001-054-00	Michelle Louise Hansen	Jens Baggesensvej 102, 2. tv.	7,00	1
0394-0001-059-01	Kristian Torp	Jens Baggesensvej 104, st. th.	9,00	1
0394-0001-069-00	Per Bødker Mikkelsen	Jens Baggesensvej 106, 1. th.	9,00	1
0394-0001-071-01	Helle Louise Bagger & Lasse Nørgaard	Jens Baggesensvej 106, 2. th.	9,00	1
0394-0001-076-00	Anne Klenn & Jan Brøsted Rasmussen	Jens Baggesensvej 108, 1. tv.	8,00	1
0394-0001-079-00	Verner Holm	Jens Baggesensvej 108, 2. th.	8,00	1
0394-0001-081-00	Anne Grethe D. Christensen & Niels Christensen	Jens Baggesensvej 108, 3. th.	8,00	1
0394-0001-085-00	Kurt Vig	Jens Baggesensvej 108, 5. th.	8,00	1
0394-0001-091-00	Sara Asmussen	Jens Baggesensvej 110, st. th.	8,00	1
0394-0001-095-00	Lasse Pedersen	Jens Baggesensvej 110, 2. th.	8,00	1
0394-0001-097-01	Anders Peter Jensen & Lise Præstegaard	Jens Baggesensvej 110, 2. th.	8,00	1
0394-0001-099-00	Hanne Lilholm Nielsen & Gert Læssøe Nielsen	Jens Baggesensvej 110, 4. th.	8,00	1
0394-0001-100-00	Elizabeth Ankær Thomsen	Jens Baggesensvej 110, 5. tv.	8,00	1
0394-0001-106-00	Karsten Hüche	Jens Baggesensvej 112, st. tv.	8,00	1
0394-0001-113-00	Solveig Møller	Jens Baggesensvej 112, 3. th.	8,00	1
0394-0001-115-00	Freddy Schultz	Jens Baggesensvej 112, 4. th.	8,00	1
0394-0001-120-00	Karen & Martin Uebel	Jens Baggesensvej 112, 7. tv.	8,00	1
0394-0001-139-00	Kirsten Hjerrild	Jens Baggesensvej 118, st. th.	10,00	1
0394-0001-140-00	Jørgen Bak	Jens Baggesensvej 118, st. th.	6,00	1
Henning Poulsen	002 + 003		16,00	2
I.R.H Ejendomsselskab ApS,	001+006+015+028+083+094+108+111+116+118+125+127+133+135+141+143		172,00	16
Tilstede i alt			429,00	48

Bilag 2.

Initiativer i det forgangne år:

Efter sidste års generalforsamlingen samledes bestyrelsen for at planlægge årets aktiver, samtidig blev Michelle Hansen valgt til næstformand. Bestyrelsen har i det forløbne år haft 6 bestyrelsesmøder foruden møder med viceværten.

I Juli meddelte daværende formand, Lene Vestervang Olsen, at hun stod for at skulle fraflytte foreningen, hvorfor hun måtte fratræde som formand. Bestyrelsen konstituerede derefter Line Loft som ny formand.

Betaling på vaskeri igangsat per 15/9. Bestyrelsen har sammen med Ulrik Kjær fået forhandlet en kompensation hjem fra Electrolux pga. der var forsinkelse på betalingssystemet var klar til brug. Det betød en kompensation til ejerforeningen foruden at der ikke skal betale administrationsgebyr det første år. Dvs. 1 kr per vask.

Legeplads renovering. Martin Uebel og Niels Caludan var i efteråret initiativtagere til en renovering af legepladsen og denne blev efter aftale med Bestyrelsen iværksat bl.a. med indkøb af nye bænke, nyt sand i sandkassen, udskiftning af træ på sandkasse og udlægning af rullegræs.

Nye hoveddøre. 29 ejere valgte at tage i mod det tilbud bestyrelsen havde indhentet fra Hustømrerne om udskiftning af hoveddøre. Disse blev udskiftet i løbet af efteråret.

Viceværten har i årets løb sørget for at få fjernet graffiti på gavle og altaner.

Beskæring af træet. Jf. beslutning på sidste generalformsamling er foreningens træer blevet beskåret i efteråret. Herunder særligt de store platantræer foran nr. 108-110.

Årets store vedligeholdelse udgift har været vedligehold af kloak system. Grundet rotteproblemer i området blev kloaksystemet undersøgt med kamera, hvor huller i rørene blev registret. Ved hjælp af strømpeforing af kloakrørene er disse nu blevet udbedret.

Vi har af et par omgang oplevet at der har været utætheder i forbindelse med rørføringen på badeværelserne i de nye taglejligheder. Det medførte en vandskade hos underboer i 118. Viceværten fandt sammen med Domis Ejendomme en løsning på problemet og fik skaden udbedret.

Grundet gentagne hærværk mod cykelbommen ved nr 106 ville leverandøren ikke længere dække reparationer. Derfor valgte bestyrelsen til sidst at nedtage den til sidst uvirksomme bom. Bestyrelsen har til Generalforsamlingen stillet forslag om at der skal opsættes faste bomme.

Ved de faste cykelbomme ved Ringgaden har vi fået lagt store kampesten på hver side af cykelbommene, da cyklister var begyndt at køre uden om bommene og dermed køre beplantningen op.

Ejerforeningen Katrinebjergparken
Generalforsamling d. 9/4 2014

Affaldsøer. Ved sidste General forsamling blev det vedtaget at arbejde videre med Kommunen omkring etablering af affaldsøer på Jens Baggesens vej. Kommunen har imidlertid meddelt Bestyrelsen at man alligevel ikke vil etablere affaldsøer her i denne runde. Derfor er projektet blevet sat på pause, da det vil være alt for bekosteligt for foreningen selv at stå for etableringen.

Tilretning af zink kanter. Efter anbefaling fra ingeniøren fik vi sommeren 2014 tilrettet zink kanter på ejendommene, hvilket har haft positiv effekt på flere lejligheder, der før dette oplevede vandindtrængning.

Endelig har viceværten forestået indkøb af flere løse cykelstativer til foreningen.

Det blev på sidste generalforsamling besluttet at Bestyrelsen skulle arbejde videre med at undersøge løsningsmuligheder i relation til tilbagekøbsklausulen. Bestyrelsen har siden sidst indgået samarbejde med en række andre ejerforeninger, som også er underlagt tilbagekøbsklausuler, herunder bl.a.

Vestervang. Sammen er man i dialog med kommunen om at finde en løsning.

I skrivende stund er der endnu ikke afholdt møde med kommunen, men de har udtrykt vilje til at diskutere muligheden for rabat. Der er planlagt et møde med deltagelse af 3-4 repræsentanter fra kommunen og 4-5 repræsentanter fra ejere/ejerforeninger i medio/ultimo marts, hvor bl.a. en jurist fra AP Pension og Jørgen Albæk (professor i offentligret ved AAU) har udtrykt interesse for at deltage. Det er på nuværende tidspunkt bestyrelsens formodning at dette vil ende i en eller anden form for aftale, men hvordan den tager sig ud er på nuværende tidspunkt meget vanskeligt at spå om. Formentlig afholdes der yderligere et par møder i forsommeren, og så har vi en foreløbig status engang i sommer.

Det blev ved sidste generalforsamling rejst spørgsmål om hvorvidt foreningen har den rette vicevært service. Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud hos yderligere 2 udbydere. Et skift til en anden udbyder ville kunne give en besparelse på kort sigt, men efter at have rådført os med vores administrator omkring deres erfaringer med andre viceværtsservices bl.a. dem vi har fået tilbud fra, så står det klart at disse er meget hurtige til at udskrive ekstra regninger, så snart de skal bistå med nogen form for ekstra service eks. blot udskiftning af pærer i opgange. Dvs. den samlede vicevært udgift hurtigt vil stige. Bestyrelsen oplever at Michael i dag laver en masse arbejde for foreningen, der ikke er beskrevet i hans kontrakt og som han ikke kræver ekstra for. Hvilket sparer forening fra at hyre eksterne håndværkere. Dertil har Michael gennem årene opnået et grundigt kendskab til ejendommen, som vi nyder godt af bl.a. når der skal udbedres fugtskader, samt når der er problemer med varme eller vand. Dette taget i betragtning må bestyrelsen konkludere at foreningen har en både kompetent og prismæssigt konkurrencedygtig viceværtsservice

Fremtidig vedligeholdelse og genopretning.

Baseret på den udarbejdede bygnings og vedligeholdelsesplan planlægger bestyrelsen i de kommende år frem til 2017 yderligere renovering af p-pladserne, udskiftning af stigestreng samt generel facaderenovering. Dog er det hensigten – i samarbejde med vicevært og rådgivende ingeniør – løbende at justere planen i takt med hvad der rent faktisk er behov for af vedligeholdelse og opretning. I starten

Ejerforeningen Katrinebjergparken
Generalforsamling d. 9/4 2014

af foråret er der planlagt en udbedring af fundamentet ved nr. 100, da der er registreret utætheder. Endvidere er der planlagt at lave en renovering af dele af stakittet omkring legepladsen, da dele af det er råddent.

Til slut ønsker bestyrelsen at takke vicevært Michael Philipsen for det store arbejde han gennem året har udført. Bestyrelsen sætter stor pris på at han bistår med den daglige drift, så foreningen i det daglige kan fungere upåklageligt.

Bilag 3.

Indkomne forslag:

Punkt 3 er ændret og punkt 6 + 7 er tilføjet siden første udgave af indkomne forslag.

1. Ekstraordinær indbetaling

Efter skiftet fra Henning Poulsen til vores nye Administrator, TLK, kan foreningen ikke længere lukrere på Henning Poulsens kassekredit. Da foreningens udgifter rammer tungest særligt når der skal betales varme og renovationsafgift, kan de månedlige ejerbidrag ikke altid dække udgifterne i den givne måned. Se bilag "Katrinebjergparkens udgiftsfordeling 2013"

Bestyrelsen forslår derfor en ekstraordinær indbetaling på en måneds ekstra ejerbidrag til maj. Dermed vil foreningen få kr. 190.368,- ekstra ind på kontoen i maj måned, hvilket vil polstre foreningens økonomi, så vi kan betale de kommende udgiftsposter.

Alternativet vil være at TLK skal kræve straks-betalinger fra ejerne, når foreningens udgifter overstiger aktiverne. Dette vil dog være en yderst uhensigtsmæssig, dyr og administrativt bøvlet løsning.

2. Ny cykelbom ved nr. 106

Den forrige bevægelige cykelbom ved nr. 106 var udsat for gentagne hærværk, som betød at leverandøren efter 3 reparationer til sidst ikke ville dække omkostningerne til udskiftning af den sprungne fjeder.

Da en udskiftning var ganske bekostelig vurderede bestyrelsen at det ikke var rentabelt at foreningen fortsatte med investere i at reparere bommen, når den blev ødelagt efter kort tid. Da bommen derefter stod uvirksom hen er den blevet fjernet.

På baggrund af en beboer henvendelse stilles der nu forslag om at etablere en ny men fast cykelbom ved nr. 106 lig bommene ved Ringgaden.

Prisen for en ny fast bom er ca. kr. 13.100.

3. Fastholdelse af krav om at nye ejere stiller sikkerhed til ejerforening.

Ved køb af lejligheder i ejerforening har der hidtil været et krav om, at nye ejere skal stille sikkerhed på kr.10.000 over for ejerforeningen. Da kr.10.000 ikke forslår langt i dag foreslås en af følgende to muligheder fra bestyrelsens side, for at sikre foreningen mod uventede udgifter, skulle en lejlighed gå på tvangsauktion eller lignende.

1. Den nuværende løsning med tinglysning af skøde fastholdes, så der stilles krav om, at ved fremtidig overtagelse, skal der ske lysning for 35.000 kr. mod den til enhver tid værende ejer, og satser på, at tinglysningsretten vil vælge samme pragmatiske løsning som for pantstiftende vedtægter. I så fald ophører vi med at stille krav om lysning af

Ejerforeningen Katrinebjergparken
Generalforsamling d. 9/4 2014

ejerskifte, når nye ejere erhverver (første køber i hver lejlighed skal dog betale afgift, da der jo skal ske oplysning af beløbet)

2. Foreningen overgår til lysning af vedtægter pantstiftende med 35.000 kr. og tager selv udgiften (formentlig med yderligere opkrævning af ejerne til følge) og har herefter fritaget købere/sælgere fra fremtidige udgifter, indtil det tidspunkt, hvor vi på ny skal hæve beløbet. (det kunne tale for et højere beløb, evt. 45.000, selvom det nok er unødvendigt højt.)

4. Etablering af ekstra tørrerum under nr. 114

Beboere har rejst et ønske om at få etableret et tørrerum i kælderen under nr. 114, hvor der før var vaskeri. Dette indebærer etablering af udluftnings system lig det der er etableret ved vaskekælderen under nr. 100.

Det foreløbigt modtagne tilbud på etablering af udluftning lyder på kr. 23.100.

5. Etablering af hjemmeside

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at få etableret en hjemmeside for foreningen, hvor relevante informationer kan deles med beboerne.

En hjemmeside kan etableres for et prisleje omkring kr. 10.000.

Det foreslås at bestyrelsen får bemyndigelse til at arbejde videre med dette, med udgangspunkt i ovenstående budget.

6. Elektronisk reklameskilt på gavl eller grund

Ejerforeningen er blevet kontaktet omkring vi kunne være interesserede i at lægget gavl eller jord til en reklame LED skærm, som Digi Spot Media ApS gerne vil hænge op på gavlen af nr. 106.

Der vil være tale om en indtægt til foreningen på ca. kr. 30-40.000 om året.

7. Indkomne forslag fra Karen & Martin Uebel, Jens Baggesens Vej 112 7 tv

- Yderdøre
- P.Pladser asfaltering
- Storskrald
- Skiltning på P.Pladserne
- Vedligeholdelse af vinduer og døre m.v. i vinterhalvåret.
- Husdyr i ejendommene
- Hjertestarter
- Hegn ved og omkring legeplads.
- Social sammenkomst i sommerperioden på legepladsen
- Renovering af festlokalet

Bilag 4.

Medsendte bedes behandlet under forslag på kommende generalforsamling:

Yderdøre:

Som bekendt har vi et problem med yderdørene i flere opgange. Feks. i 112 hvor jeg bor er låsetøjet defekt og pumpen kan åbenbart ikke selv lukke døren når vinden står på hvilket indebærer at der ved snefald kommer sne ind i opgangen. Jeg vil derfor bede bestyrelsen undersøge muligheden for enten at renovere dørene med opretning og fornyelse af låsetøj og pumper henholdsvis evt. nyt dørparti- hvad der nu måtte være mest hensigtsmæssigt.

Hvis der måtte blive besluttet nye fordøre/låsetøj bør der overvejes om disse skal forsynes med et aut. låsesystem således at der i visse intervaller skal benyttes nøgle for at komme ind i opgangene- dette skal ses som et "spareforslag" i relation til dørtelefoner. Dette også i relation til , at man netop har fundet en subsistensløs sovende i en af vore opgange .

P.Pladser asfaltering:

Efter at vi nu gennem hele vinteren har måttet døjle med en mængde dybere og dyberer huller på pladsen mod øst/nord hvor såvel gående/vore børnebørn/cyklister/bilister må det være på absolut høje tid at få disse huller eller større områder renoveret og det kan da kun gå for langsomt.

Storskrald:

At der oprettes fliseadgang fra selve storskraldafskærmningen og ud til selve afhentningspunktet og at dette etableres med en robust flisebund (SF sten?) således at spild og fjernelse af samme (søm og skruer samt glasskår etc.) lettes.

At selve afskærmningen ved storskrald forsynes med en mindre afdækning i metal for at forhindre råd øverst på afskærmningen og at selve afskærmningen males.

Skiltning på P.Pladserne :

På trods af løfter på sidste generalforsamling fra bestyrelsen er der intet sket og fremmed parkering stiger ig stiger .Det kan ikke koste alverden at få bedret skiltningen, men hvorfor sker det ikke?

Vedligeholdelse af vinduer og døre m.v. i vinterhalvåret.

Der var på sidste generalforsamling en heftig debat om timeforbrug m.v. vedr. vicevært idet det ville være hensigtsmæssigt at der i vinterperioden hvor udendørsarbejdet er mindsket og udnyttelsen af viceværtordningen går lidt i dvale laves en ordning så der foregår en vedligeholdelse af ejendommen. Der kan forhandles en udvidelse af indsatsen med viceværten hvorefter feks. vinduer i kældrer indvendig som udvendig incl. karme rengøres. Dette sker ikke nu. Evt. mindre malearbejde indvendig og når vejrforholdene tillader det-

Ejerforeningen Katrinebjergparken
Generalforsamling d. 9/4 2014

udvendig. Rengøring af yderdørpartier og elevator (som den unuværende ordning med renholdelse af trapper åbenbart ikke dækker eller?) samt vinduer i trappeopgange i ejendommene.

Vel vidende at viceværtordningen som den er nu ikke dækker disse ydelser kan der som nævnt sikkert afta på legepladsenles et ekstra honorar for at udføre disse vedligeholdelsesarbejder.

Husdyr i ejendommene.

Med baggrund i de erfaringer der har været og kedelige oplevelser med efterladenskaber foreslås det, at der ikke tillades husdyr hold i fremtiden dog sådan, at de der har husdyr nu kan fortsætte men ikke genanskaffe husdyr. Samtidig skal det indskræpes overfor de der har husdyr p.t. at de sørger for omgående bortskaffelse af efterladenskaber.

Såfremt forslagene ikke måtte være indsendt rettidigt vil jeg bede om at de som minimum optages under eventuelt og derfor medtages på næstfølgende generalforsamling såfremt der ikke er taget action på punkterne forinden.

Hjertestarter:

At der til brug for beboerne indkøbes en hjertestarter til ca. 13.000 kr som opsættes centralt.

Hegn ved og omkring legeplads. i samarbejde med viceværten.

At der bevilges midler til renovering/fornyelse af samme incl. maling som evt. kan udføres af legepladsudvalget

Social sammenkomst i sommerperioden på legepladsen:

At der etableres en uformel sammenkomst (som man tidligere har haft det) med kaffe og grill pølser for alle beboere på forsøgsbasis evt. ved oprettelse af et festudvalg for at fremme det sociale for alle beboere, ejere som lejere.

Med venlig hilsen

Karen & Martin Uebel

Jens Baggesens Vej 112 7 tv

8200 Aarhus V