

Referat af ordinær generalforsamling i Katrinebjergparken.

Tirsdag den 19. april 2016, kl. 19:00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Katrinebjergparken, i Studenternes Hus, Frederik Nielsens Vej 2-4, 8000 Aarhus C med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelses årsberetning.
3. Godkendelse af revideret regnskab for 2015.
4. Godkendelse af vedligeholdelsesplan/opretningsplan.
5. Beslutning om anvendelse af foreningens kælderlokaler, herunder gildesalen.
6. Budget for 2016, herunder henlæggelse til grundfond.
7. Indkomne forslag (Ingen modtaget)
8. Valg af formand (lige år) Ib Axelgaard modtager genvalg.
9. Valg af bestyrelsesmedlem. Kristian Torp modtager genvalg
10. Valg af 2 suppleanter, Kristoffer Thomsen modtager genvalg.
11. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår Brandt revision.
12. Eventuelt

Formanden, Ib Axelgaard, indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte og præsentere bestyrelsen. På generalforsamlingen var 54 lejligheder med et samlet fordelingstal på 428/1.186 repræsenteret, herunder 4 ved fuldmagt.

Efter afslutning af punkt 6 forlod Domis (84 Stemmer) generalforsamlingen, men stemte ved fuldmagt på punkterne 8 og 9.

Ad.1. Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes Kristian Torp, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og dermed også beslutningsdygtig.

Til referent valgtes Morten Bülow.

Ad.2. Bestyrelses årsberetning.

Ib Axelgaard aflagde herefter bestyrelsens beretning for året 2015, se bilag 1.

Bestyrelsen blev rost for dets arbejde i løbet af året, og der blev stillet spørgsmål om referaterne fra bestyrelsesmøderne kunne blive lagt ud på ejerforeningens hjemmeside, hvilket bestyrelsen ville arbejde målrettet på fremover.

Alt kontakt til bestyrelsen bør forgå via bestyrelsens e-mail: bestyrelse.katrinebjerg@gmail.com, hvor alle fra bestyrelsen har adgang.

Bestyrelsens blev stillet spørgsmål om tilbagekøbsklausulen. Ib Axelgaard redegjorde overordnet for spørgsmålet, herunder at sagen lige nu ligger til vurdering ved en foreningens advokat. Preben Kjær Pedersen/TLK supplerede med en generel orientering om forløbet i andre ejerforeninger med tilsvarende problemer, herunder at Statsforvaltningen lige nu har et spørgsmål vedrørende prisfastsættelsen til behandling.

Bestyrelsen oplyste, at det på nuværende tidspunkt er vanskeligt at vurdere, hvad der kommer til at ske, og tilkendegav at den vil følge op med yderligere information når det er muligt – formentlig når endelig advokatredegørelse er modtaget.

Generalforsamlingen opfordrede til, at bestyrelsen i endnu højere grad benytter hjemmesiden til informationsdeling.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad.3. Godkendelse af revideret regnskab for 2015.

Revideret regnskab for perioden 1.1.- 31.12.2015 blev gennemgået af Preben Kjær Pedersen/TLK.

Der blev stillet spørgsmål til øget strømforbrug, ejernes restance og mellemregningen med ejerne. TLK oplyste, at udsving i udgiften til el hovedsageligt skyldtes periodeforskydninger.

Det blev fra Generalforsamlingen påtalt, at man ikke havde fået indarbejdet sidste års beslutning om godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer i budget/regnskab for 2015.

På forespørgsel oplyste Morten Bülow/TLK, at restancerne siden regnskabsaflæggelse var nedbragt, og at der med en enkelt undtagelse ikke var problemer. En enkelt restance er overtaget fra tidligere administrator og er sendt til inkasso.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad.4. Godkendelse af vedligeholdelsesplan/opretningsplan.

Formanden fremlagde forslag om at iværksætte opretning- og vedligeholdelse af foreningens bygninger i takt med, at grundfonden tilføres midler. Bestyrelsen henledte opmærksomheden på,

at der på den forrige generalforsamling blev truffet beslutning om at etablere en likviditetsbuffer på godt 300.000 kr., hvilket bestyrelsen vil respektere.

Grundlaget for opretningsarbejder og vedligeholdelse af foreningens ejendomme er to planer som ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S udfærdigede i 2010. Planerne er gennemgået med viceværten og allerede udførte opgaver slettet, således kun tilbagestående opretningsopgaver og vedligeholdelsesopgaver er tilbage.

Der blev stillet spørgsmål fra generalforsamlingen

Tidshorizont.

Formanden forklarede, at man i sagens natur allerede var bagud med både opretningsplanen og vedligeholdelsesplanen, hvorfor det er vigtigt at komme i gang nu. Når alle opgaverne i opretningsplanen er løst er denne del afsluttet. Hastigheden her er alene styret af rådige midler i grundfonden. Der er ingen slutdato på vedligeholdelsesplanen, som løbende opdateres og anvendes som styringsværktøj for den absolut nødvendige vedligeholdelse af foreningens ejendomme.

Opretningsplanen omfatter udskiftning af membraner på terrasserne i taglejlighederne, foring af spildevandsrør, fugning af gavlene, samt etapevis udskiftning af koldtvarsrør.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på fugning af gavlene, fordi opgaven er presserende.

Isoleringsarbejder.

Der blev stillet spørgsmål om muligheden for yderligere isolering af gavle og facader. Formanden redegjorde for økonomien forbundet hermed, og det er bestyrelsens indstilling ikke at isolere, fordi tilbagebetalingstiden er alt for lang.

Forinden afstemningen redegjorde Kristian Torp (ordstyrer) kort for afstemningstemaet. Det blev præciseret, at der stemtes om vedtagelsen af den fremlagte vedligeholdelsesplan som ramme for bestyrelsens arbejde i det kommende år.

Det blev præciseret, at økonomien ikke var omfattet af afstemningen.

Generalforsamlingen stemte herefter om, hvorvidt opretnings og vedligeholdelsesplanerne kunne godkendes som ramme for iværksættelse af opretnings- og vedligeholdelsesarbejder.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad.5. Beslutning om anvendelse af foreningens kælderlokaler, herunder gildesalen.

Formanden redegjorde kort for problematikken. Foreningen råder lige nu over en gildesal samt et antal mindre rum. Gildesalen benyttes årligt under en håndfuld gange. Tre rum er udlejet til foreningens medlemmer.

Det blev fra salen tilkendegivet, at mange ikke var bekendte med disse rum.

Bestyrelsen lagde op til en diskussion af, hvad man ønskede at benytte lokalerne til.

Der kom flere forslag, herunder udlejning til ejerforeningens overnattende gæster, fast udlejning til enkelte beboer, eller opdeling i pulterum. Det var den generelle holdning, at de skulle søges udleje med indtægt for øje, og at de skulle søges udlejet til foreningens medlemmer.

Der blev stillet spørgsmål vedrørende lovligheden af forskellige benyttelser, herunder betydningen af manglende flugtveje. Bestyrelsen tog til efterretning, at en eventuel benyttelse naturligvis skal være lovlig.

Der blev henstillet til, at bestyrelsen i forbindelse med en eventuel udlejning forsøger at varetage hensyn til omkringboende gennem opstilling af relevante regler for udlejningen, herunder vedrørende støj.

Bestyrelsen fremsatte to afstemningsforslag:

For alle øvrige rum (ud over gildesalen) stemte generalforsamlingen om, hvorvidt disse af bestyrelsen skulle søges udlejet:

29 stemte for forslaget, med et samlet fordelingstal på 235
2 stemte imod forslaget, med et samlet fordelingstal på 16
Forslaget blev vedtaget.

For gildesalen stemte generalforsamlingen om, hvorvidt denne skulle nedlægges og forsøges udlejet på anden vis:

19 stemte for forslaget, med et samlet fordelingstal på 149
8 stemte for forslaget, med et samlet fordelingstal på 64
Forslaget blev vedtaget.

[Pause]

Ad.6. Budget for 2016, herunder henlæggelse til grundfond.

Preben Kjær Pedersens gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2016.

Formanden redegjorde for bestyrelsens vision for budgettet. Bestyrelsen har ønsket en ændret tilgang til det årlige budget, således fællesbidraget fastholdes på 2015 niveauet med en årlig regulering iht. nettoprisindekset. Det giver forudsigelighed i bidraget og vil sikre foreningen medlemmer imod pludselige indbetalinger til større reparationsarbejder.

Et eventuelt overskud på årets drift foreslået også overført til grundfonden, således at der løbende opnås finansiering af vedligeholdelsesarbejder.

Der var generel tilslutning til bestyrelsens foreslåede fremgangsmåde for budgetter.

TLK gennemgik herefter mere detaljeret budgettet. Det blev under gennemgangen besluttet at lade note 2 udgå.

Budgettet blev herefter enstemmig godkendt.

Ad.7. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet nogen forslag

Ad.8. Valg af formand (lige år) Ib Axelgaard modtager genvalg.

Ib Axelgaard blev genvalgt for 2 år.

Ad.9. Valg af bestyrelsesmedlem. Kristian Torp modtager genvalg.

Kristian Torp blev genvalgt for 2 år.

Ad.10. Valg af 2 suppleanter, Kristoffer Thomsen modtager genvalg.

Kristoffer Thomsen blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år, og som 2. suppleant valgtes Kim Birkmose Schmidt.

Ad.11. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes revisionsfirmaet Brandt, statsaut. revisionspartnerselskab.

Ad.12. Eventuelt.

Dirigenten indledte punktet med at gøre opmærksom på, at generalforsamlingen ikke under eventuelt kan træffe beslutninger.

Der blev herefter lagt op til drøftelser og spørgsmål fra generalforsamlingen.

Kurt Vig har ved sidste varmeaflesning konstateret en fordobling i sit varmeforbrug, hvilket han mener må bero på en aflæsningsfejl. Han har henvendt sig til Brunata for at få en forklaring, hvilket de ikke kunne give ham. Bestyrelsen blev kontaktet og har i den forbindelse haft kontakt til Brunata. Der er ikke noget at gøre, når aflæsningen først er foretaget!

Kurt Vig opfordrede medlemmerne til gennemgå deres varmeafregninger og være hjemme, når Brunata kommer for at aflæse varmemålerne. Herved kan man få en kvittering og eventuelt en forklaring på aflæsningen, såfremt den adskiller sig væsentligt fra tidligere aflæsninger/forbrug.

Formanden understregede, at varmeforbrug og varmeafregning er en sag mellem den enkelte ejer og Brunata. Ejerforeningen har ingen mulighed for at hjælpe i disse sager.

Der blev spurgt til muligheden for frit valg af el. Preben Kjær Pedersen/TLK oplyste at det var problemfrit og muligt at ændre el leverandør.

Formanden opfordrede generalforsamlingen til at anvende bestyrelsens e-mail ved henvendelser til bestyrelsen.

Kristian Torp takkede de fremmødte og hævede generalforsamlingen kl. 21:20.

Ib Axelgaard (formand)

Kristian Torp (Dirigent)

Morten Bülow (Referent)
TLK Ejendomsadministration