

## **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 20. MARTS 2018 EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN KATRINEBJERGPARKEN, 8200 AARHUS N**

Der er i ejerforeningen 145 ejerlejligheder. 20 ejerlejligheder er genudlejet efter 1979 og har derfor mistet stemmeretten efter fordelingstal jævnfør ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Antallet af stemmeberettigede fordelingstal er dermed reduceret fra 1.186 til 1.032.

På mødet var 29 ejerlejligheder med i alt 230 fordelingstal repræsenteret – heraf 5 lejligheder med i alt 40 fordelingstal ved fuldmagt.

Fra Salling Ejendomsadministration deltog Peter Kronborg og Alexander Stagis

### **1. Valg af dirigent & referent**

Ejerforeningens formand Orla Villekjær bød velkommen, og foreslog Peter Kronborg (PKR) som dirigent og Alexander Stagis som referent.

PKR konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år**

Formand Orla Villekjær gav ordet til bestyrelsesmedlem Anders Krojgaard Lund (AKL), som fremlagde bestyrelsens beretning for 2017.

Der har i årets løb været stor udskiftning af bestyrelsens medlemmer. Både Anne-Mette Nielsen og Orla Villekjær blev ind-suppleret som bestyrelsesmedlemmer. På den ekstraordinære generalforsamling i november blev Anders Krojgaard Lund valgt som suppleant og øjeblikkeligt ind-suppleret, da daværende formand Ib Axelgaard trak sig som formand grundet salg af lejlighed, hvorfor Ib ikke længere havde nogle direkte tilknytning til foreningen (og i princippet ikke var valgbar til bestyrelsen). For at imødegå den store rotation, ønsker alle at fortsætte i bestyrelsen, der har et godt samarbejde, og en god sammensætning på tværs af alder og baggrund, samt både af ejere (beboere) og af udlejere.

#### **Status på pantstiftende sikkerhed:**

Det blev på seneste generalforsamling vedtaget at tinglyse vedtægterne pantstiftende for et beløb på kr. 41.000 til sikkerhed for medlemmernes økonomiske forpligtelser over for ejerforeningen. Den tidligere tinglyste sikkerhed på kr. 10.000 er derefter til den enkelte ejers fri rådighed. Det vil sige, at man kan vælge at aflyse pantet eller beholde det til senere brug. Hvis der er tinglyst underpant til ejerforeningen, forpligter bestyrelsen sig til at tiltræde aflysning af underpantet. Enhver ekspedition af disse aflysninger sker på den enkelte ejers foranledning. Aflysning er afgiftsfri.

Den tidligere bestyrelse har ligeledes arbejdet med at få tinglyst vedtægterne pantstiftende, og der blev spurgt til hvorfor det ikke tidligere er afsluttet. AKL fortalte, at processen dengang gik i stå, og at man derfor nu har taget opgaven op igen i den nye bestyrelse.

Generalforsamlingen pålagde i 2017 bestyrelsen at indhente alternative tilbud på revision af foreningens regnskab. Man har indhentet tre tilbud, hvoraf det ene var fra foreningens nuværende revisor Brandt Revision & Rådgivning.

### 3. Godkendelse af årsregnskab 2017

PKR gennemgik årsregnskabet, der udviste et underskud på kr. 124.242. Fra forsamlingen blev spurgt til årsager til underskuddet, hvor PKR forklarede at det primært skyldes, at der afholdt flere udgifter til vedligeholdelse af ejendommen end budgetteret.

Underskuddet blev foreslået overført til det akkumulerede resultat i egenkapitalen, som pr. 31. december 2017 udgjorde kr. 501.346.

Det underskrevne regnskab vil blive lagt på ejerforeningens hjemmeside.

### 4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse

Ejerforeningen har tidligere fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af professionelt rådgivningsfirma, som fortsat er gældende, men ikke opdateret siden. Der var ønske om, at vedligeholdelsesplanen uploades på foreningens hjemmeside, således at den er tilgængelig for medlemmerne. Dette efterkommes snarest muligt.

### 5. Indkomne forslag

#### I. Beslutning om vedtagelse af ny husorden

AKL motiverede forslaget, og fortalte om de væsentligste ændringer i forhold til den eksisterende husorden. Procedure omkring cykeloprydning ændres, ligesom der opsættes tre kurve i vaskekælderen med forskellige farver, som viceværtten én gang ugentligt vil flytte uafhængt tøj til. Dirigenten satte efterfølgende forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget. Den nye husorden er allerede tilgængelig på foreningens hjemmeside.

#### II. Beslutning om udskiftning af stigestrange og faldstammer, montering af individuelle forbrugsmålere, herunder finansiering af projektet samt at bemyndige bestyrelsen til at vælge tilbud og igangsætte projektet

I et forsøg på at forbedre og renovere ejendommene og dermed undgå flere uønskede vandskader, samt at reducere vandforbruget gennem individuelle forbrugsmålere, har bestyrelsen et ønske om at udskifte stigestrange og faldstammer. Derfor ønsker bestyrelsen generalforsamlingens opbakning til at dette igangsættes. Der var indhentet tilbud fra tre tilbudsgivere, som blev fremlagt af AKL.

Man har i bestyrelsen taget udgangspunkt i forskellige løsninger, og ønskede derfor generalforsamlingens stillingtagen til, hvorvidt man ønsker udskiftning af alle stigestrange og faldstammer i lejligheden, om retablering af køkken skal være en del af projektet og om man kunne få bemyndigelse til at udføre arbejdet inden for en beløbsgrænse på kr. 400.000 i en testejendom (98 th.). De forskellige løsningsforslag var nærmere beskrevet i det materiale alle ejere havde modtaget inden generalforsamlingen.

Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvorvidt der kunne forventes en vandbesparelse ved montering af individuelle målere. PKR oplyste, at man i målerbekendtgørelsen estimerer en besparelse på 10-20 % på det kolde vand og 20-25 % på det varme vand. Der blev sået tvivl om hvorvidt det er rentabelt at få installeret individuelle målere. Bestyrelsen påpegede at der også er en rimelighedsbetragtning i, at man betaler for sit eget forbrug og ikke efter fordelingstal som det er tilfældet nu.

Der var fra forsamlingen et ønske om at ejerne informeres, når der er vedligeholdelsesmæssige udfordringer i ejendommene, da flere ejere ikke kendte til de problemer som opleves. I forlængelse heraf blev der spurgt til omfanget af udgifter til reparation af stigestrenge og faldstammer. PKR oplyste, at der de seneste tre år i gennemsnit har været afholdt udgifter på cirka kr. 87.000 årligt til reparationer og følgeskader af faldstammer og stigestrenge ud over det, der er blevet dækket af forsikringen.

En ejer stillede spørgsmålstegn ved, at man for år tilbage fik strømpeforet alle faldstammer og at disse nu foreslås skiftet. AKL forklarede og illustrerede at strømpeforingen (efter udsagn fra viceværten) ikke har været udført korrekt, og at det nu skaber yderligere problemer i faldstammerne.

Fra forsamlingen blev der gjort opmærksom på, at det er vigtigt at der tilstandsregistreres inden igangsættelse særligt i køkkenerne, så man undgår tvivlsspørgsmål efterfølgende. AKL informerede om, at man er særligt opmærksom på dette, og at man overvejer at få en tredjepart til at foretage registreringen. I forlængelse heraf blev spurgt til, hvem man påtænker skal føre tilsyn med projektet. AKL fortalte, at man i første omgang påtænker at vicevært Michael Phillipsen skal føre tilsyn, men at man også her overvejer ekstern rådgivning.

Finansieringen af projektet blev diskuteret. Bestyrelsen foreslår at projektet finansieres dels gennem en stigning i indbetalinger til fællesudgifter på 10 %, og dels gennem foreningens opsparing fra tidligere års resultater.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslag 2a 3: "Version Charlie" udskiftning af samtlige stigestrenge og etablering af individuelle forbrugsmålere i hele lejligheden samt udskiftning af faldstamme i køkken blev vedtaget med 25 stemmer FOR, med et fordelingstal på 207.

Det blev desuden vedtaget med stemmeflerhed efter fordelingstal, at ovennævnte gennemføres således, at tømmerarbejde i forbindelse med reetablering af køkken mm. foretages for ejerforeningens regning, dog således, at hvis en ejer selv ønsker at reetablere for egen regning og risiko, kan denne modtage kr. 1.000 i godtgørelse. Uagtet at ovennævnte forslag 2a ikke inkluderer udskiftning af samtlige stigestrenge i lejligheden, skal der stadig monteres individuelle forbrugsmålere på samtlige forgreninger i lejligheden.

Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte renovering og udskiftning i henhold til forslag 2a, 2b og 2c af én testeendom (98 th.) inden for en udgiftsramme på kr. 400.000. Efter endt test forpligtes bestyrelsen til at indhente nye tilbud på baggrund af erfaringer gjort på denne testeendom. Herefter kan bestyrelsen forsætte med renovering af de resterende opgange i blok A, dernæst B. På sigt ligeså i D og E.

### **III. Beslutning om ændring af ejerforeningens vedtægter, herunder at bemyndige bestyrelsen til at foretage tinglysning af vedtægtsændringerne på samtlige lejligheder i foreningen**

Forslag om ændring af foreningens vedtægter var indsendt af bestyrelsen, og AKL motiverede forslagene. Ændringerne foreslås, blandt andet for at præcisere de regler i foreningen, som allerede udføres i praksis.

-Ændringsforslagene blev kort gennemgået. Dirigenten oplyste, at vedtægtsændringer skal besluttes med 2/3-flertal af samtlige ejere i foreningen efter antal og fordelingstal. Da 2/3 af samtlige ejere ikke var repræsenteret, kunne vedtægtsændringerne kun foreløbigt vedtages. Dirigenten satte efterfølgende forslagene til skriftlig afstemning.

**Vedtægtsændringsforslag nr. 1:** I § 1 stk. 1 udgår følgende: ”medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder,”

Der var 28 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 222 og 1 stemme IMOD med et fordelingstal på 8. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

---

**Vedtægtsændringsforslag nr. 2:** Følgende tilføjes til § 1:

”Stk. 3. Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende. Medlemmer, der har adresse andetsteds, er pligtig til at oplyse administrator om aktuel adresse.”

”Stk. 4. Enhver ny ejerlejlighedsejer er pligtig til skriftligt at meddele bestyrelsen eller administrator om ejerskifte. Udleje af en lejlighed skal ligeledes skriftligt meddeles bestyrelsen eller administrator med oplysning om ejers adresse og navn på lejer.”

Der var 29 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 230 og 0 stemmer IMOD. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

---

**Vedtægtsændringsforslag nr. 3:** I § 15 stk. 1 udgår følgende: ”døre mod fællesarealer”. Til § 15 stk. 2. tilføjes følgende:

”Udskiftning, reparation og vedligeholdelse af døre mod fællesarealer ind til den enkelte lejlighed, indvendigt såvel som udvendigt, påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. For at sikre en ensartethed, skal enhver udskiftning eller maling af hoveddøre ind til den enkelte lejlighed godkendes af ejerforeningens bestyrelse inden igangsætning.”

Der var 28 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 222 og 1 stemme IMOD med et fordelingstal på 8. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

---

**Vedtægtsændringsforslag nr. 4:** I § 15 stk. 1 udgår følgende: ”samt altaner”. I stedet indgår følgende samme sted: ”samt altaners udvendige dele”. I § 15 stk. 2 indføres straks efter ”egne dørlåse” følgende: ”samt altaners indvendige dele”.

Der var 29 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 230 og 0 stemmer IMOD. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

**Vedtægtsændringsforslag nr. 5: Følgende tilføjes til § 15:**

*"Stk. 6. Uanset at ejeren får samtykke fra ejerforeningen til udførelse af vedligeholdelsesarbejder, som hører under ejerforeningen, fritages ejeren ikke for betaling for ejerforeningens udførelse af samme type arbejder uden en skriftlig aftale."*

Der var 29 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 230 og 0 stemmer IMOD. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

---

**Vedtægtsændringsforslag nr. 6: Følgende tilføjes til § 15:**

*"Stk. 7. Nærværende bestemmelser har forrang over andre i tilfælde af konflikt."*

Der var 29 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 230 og 0 stemmer IMOD. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

---

**Vedtægtsændringsforslag nr. 7: I § 16 stk. 1. udgår "til bestyrelsens formand" og erstattes af "til ejendomsadministrationen".**

Der var 29 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 230 og 0 stemmer IMOD. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

---

**Vedtægtsændringsforslag nr. 8: Følgende tilføjes til § 16:**

*Stk. 2. Ejeren skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet gård, opgang og fælles rørinstallationer. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.*

Der var 29 stemmer FOR, med et samlet fordelingstal på 230 og 0 stemmer IMOD. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal af de fremmødte, og kan vedtages endeligt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Da vedtægtsændringerne begæres tinglyst, blev det enstemmigt vedtaget at give bestyrelsen bemyndigelse at underskrive dokumenter i forbindelse hermed.

**IV. Beslutning om tilbudsindhentning og mulighed for individuel ventilationsløsning til emhætte**

AKL motiverede forslaget. Flere beboere har ønsket reel udsugning dedikeret til emhætte, hvilket nogle har monteret som sug til den centrale udluftning. Bestyrelsen må på det kraftigste fraråde dette, men foreslår i stedet, at der åbnes for muligheden for at kunne etablere sug til emhætte individuelt og direkte til lejlighederne. Det skal være tilladt at bryde facademuren for at kunne etablere sug til emhætte. Dog skal dette ske med respekt for bygningernes samlede udseende og funktion, og dette må kun foretages efter nøje dialog med og godkendelse fra bestyrelsen. Der skal indhentes et samlet tilbud til ejerne med henblik på at opnå mængderabat. Tilmelding hertil skal være frivillig for den enkelte ejer, og arbejdet skal ske for den enkelte ejers regning. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og bestyrelsen forbeholder

sig retten til at kræve arbejde omgjort for ejerens regning, såfremt dette ikke er udført i henhold til det aftalte, med respekt for bygningens visuelle fremtræden eller funktion, fx ved vandindtrængen eller lignende.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning, og oplyste i den forbindelse, at ændring af bygningens udseende kræves vedtaget med 2/3-flertal af samtlige ejere efter antal og fordelingstal. Der var 26 stemmer FOR, med et fordelingstal på 208, 1 stemme IMOD med et fordelingstal på 8 og 2 stemte BLANKT. Forslaget var derfor foreløbig vedtaget med 2/3-flertal, og kan endeligt vedtages med 2/3 af fremmødte stemmer, på den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

## **V. Beslutning om at bemyndige bestyrelsen til at tiltræde aflysning af eksisterende tinglyst pant på hver ejerlejlighed**

AKL motiverede forslaget, som allerede var nærmere drøftet under dagsordenens punkt 2. I forbindelse med sidste ekstraordinære generalforsamling blev det vedtaget at lade sikkerhed til ejerforeningen tinglyse pantstiftende for 41.000. Dog bør bestyrelsen også bemyndiges til at tiltræde aflysning af hidtidig pant, fx underpant i ejerpantebreve. Det var derfor foreslået, at bestyrelsen bemyndiges til at tiltræde aflysning af andet pant stillet over for ejerforeningen end den pantstiftende sikkerhed. Aflysning skal ske på ejerens foranledning og for ejerens regning. Ejeren må ikke have restancer.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget med 29 stemmer FOR, med et fordelingstal på 230, og 0 stemmer IMOD.

Der blev spurgt til foreningens CVR-nummer, såfremt dette skal anvendes i forbindelse med aflysningen. Foreningens CVR-nummer er 32711855.

## **VI. Beslutning om indkøb og opsætning af mågeskræmmere på ejendommenes tage**

Domis Ejendomme havde indbragt forslaget, men var ikke repræsenteret på generalforsamlingen. Forslaget blev derfor motiveret af bestyrelsesmedlem Anne-Mette Nielsen.

For beboere i taglejlighederne, er måger et stort problem, og der blev derfor stillet forslag om at opsætte mågeskræmmere på bygningernes tage. AKL og Orla Villekjær fortalte at mågeskræmmere er en bekostelig affære, og ikke altid kan holde til vind og vejr, hvorfor de skal tages ned når vejret kræver det. Fra forsamlingen blev spurgt til, om man kunne forsøge at fjerne mågernes reder, og se om det ville have en effekt.

Det oprindelige forslag blev sat til afstemning, med stemmefordelingen 3 stemmer FOR med et fordelingstal på 25 og 26 stemmer IMOD med et fordelingstal på 205.

Bestyrelsen tager beboernes oplevede gener meget alvorligt, og der var enighed om at man i første omgang forsøger at fjerne mågernes reder, for at se om det har en effekt.

## **VII. Beslutning om nedlæggelse af parkeringsplads(bås), foran indgang til Jens Baggesens Vej 116**

Forslaget var indkommet fra Lisbet og Carl Erik Green (JBV 116, 3.th). Da der er etableret parkeringsbås ved indgang til nr. 116, er det vanskeligt at passere fra parkeringspladsen med f.eks. barnevogn, cykler, kørestole mv. Der har tidligere været et træ hvor der i dag er parkeringsbås, som gjorde det muligt at passere fra parkeringspladsen. Det blev desuden nævnt at der altid er ledige parkeringspladser, hvorfor nedlæggelsen vil have minimal indflydelse på de samlede parkeringsforhold.

Forslaget blev sat til afstemning af dirigenten. 27 stemmer FOR, med fordelingstal 214. Forslaget var derfor vedtaget. Bestyrelsen finder i samarbejde med Michael Phillipsen en praktisk løsning til nedlæggelse af båsen.

## 6. Godkendelse af budget for 2018

PKR gennemgik det udsendte budgetforslag med en udgiftsramme på kr. 2.369.900, og en budgetteret stigning i indbetalinger til fællesudgifter på 10 % i forhold til det nuværende niveau.

Budgettet blev godkendt og stigningen i betalingen til fællesudgifter effektueres pr. 1. maj med virkning pr. 1. april.

## 7. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Efter valg ser bestyrelsen ud på følgende måde:

|                    |                       |                 |
|--------------------|-----------------------|-----------------|
| Formand:           | Anders Krojgaard Lund | Valgt for 2 år  |
| Bestyrelsesmedlem: | Orla Villekjær        | Valgt for 2 år  |
| Bestyrelsesmedlem: | Kim Birkmose Schmidt  | Fortsætter 1 år |
| Bestyrelsesmedlem: | Anne-Mette Nielsen    | Fortsætter 1 år |
| Suppleant:         | Michael Møller        | Valgt for 1 år  |

Der blev kun valgt én suppleant. Har man interesse i at indtræde som suppleant, kan man meddele dette til bestyrelsen eller administrator.

Valg af revisor:

Der var genvalg til Brandt Revision & Rådgivning, som var den billigste af de tre tilbud man havde indhentet.

## 8. Eventuelt

AKL orienterede om ejerforeningens nye facebook-side, som fremadrettet vil blive brugt som et supplement til kommunikationen med ejere og lejere. AKL opfordrede derfor ejere og lejere til at tilmelde sig facebook siden "Katrinebjergparken JBV 94 – 118".

Dirigenten takkede for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 22.20.

Aarhus, den 5. april 2018



---

Dirigent  
Peter Kronborg