

Referat fra ordinær generalforsamling i Katrinebjergparken

År 2019, den 25. marts, kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Katrinebjergparken i Menighedsfakultetet, Katrinebjergvej 75, 8200 Århus N.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent & referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år ved formanden
3. Godkendelse af årsregnskab 2018
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse
5. Indkomne forslag, jf. nedenstående
 - 5.1 Forhøjelse af fællesudgifter med 25%
6. Godkendelse af budget for 2019
7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor.
Bestyrelsesmedlem Kim Birkmose Schmidt er på valg
Bestyrelsesmedlem Anne-Mette Nielsen er på valg
Suppleant Michael Møller er på valg
Suppleant er på valg
Revisor er på valg
8. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Anders Krojgaard Lund bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev henholdsvis Eva Brandt fra Newsec og Lene Straarup Nielsen fra Newsec valgt.

Eva konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 42 ejere, heraf 14 ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 455/1186 svarende til 38,37%. 3 ejere har flere lejligheder, som på det foreliggende grundlag alle er genudlejet efter udgangen af 1979, hvorved stemmer efter disses fordelingstal er "døde" (ejerlejlighedsloven §2, stk. 4) dvs. i alt 186 døde fordelingstal. Derefter var det stemmeberettigede efter fordelingstal 455/1000, svarende til 45,5%.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning ved formanden

Formanden Anders Krojgaard Lund fremlagde bestyrelsens beretning, hvor hovedpunkterne var:

- Skifferproblemer, som var i dårlig stand, der resulterede i vandskader flere steder.
- P-pladsen med etablering af dræn til afledning af vand foran nr. 100 og kryds over P-plads ved nr. 116
- Passage gennem stisystemet, hvor der var blevet sat skilte op i håb om, at de studerende fra universitet ikke ville bruge det som gennemgang mellem universitetet og Jens Baggesens Vej.
- Udskiftningen af faldstammer og stigestrange i opgang nr. 98, som nu var færdigt og opgang nr. 96 stod for tur.
- Udsugning til emhætterne, som var nu blevet etableret ved de ejere, som havde sagt ja.
- Tinglysningen af de pantstiftende vedtægter var stadig ikke tinglyst, men bestyrelsen forventede, at det ville ske snarest.
- Hegn mod Ringgaden var opsat for at skabe rammerne for et trygt og familievenligt grønt område

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Lene Straarup Nielsen gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et underskud på kr. 466.721. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde kr. 34.625.

Der blev spurgt til hvorfor gebyrerne var steget med ca. kr. 6.000 fra 2017 til 2018 og hvad periodeafgrænsningsposter som aktiv kr. 143.186 indeholdte, og hvorfor posten var taget med i regnskabet i 2018, når den havde lydt på kr. 0 i 2017

Stigningen i gebyrerne skyldtes hovedsageligt et gebyr til Salling Ejendomsadministration på digital postkasse og oprettelse af netbank på i alt kr. 4.281,25.

Periodeafgrænsningsposten på aktivsiden indeholdte forsikringer på kr. 138.796,97 og TDC abonnementer kr. 4.389, som var faktureret i 2018 men som vedrørte 2019. Posten var medtaget i regnskabet som et aktiv, idet periodiseringsprincippet var anvendt, hvilket der muligvis ikke var blevet i 2017.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse

Ejerforeningen havde tidligere fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af professionelt rådgivningsfirma, som fortsat var gældende, men ikke opdateret siden.

Ad 5 - Forslag fra bestyrelsen.

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen, som var en stigning af fællesudgifterne på 25%.

Bestyrelsen argumenterede for forslaget med den presserende udskiftning af taget over vuggestuen og udskiftningen af faldstammer og stigestregene gerne skulle fortsætte med opgang nr.

96. Herudover vil der også komme udgifter til udskiftning af elevatorerne, hvilket ville koste omkring kr. 450.000 pr. stk. En nødreparation af en elevator ville hurtigt komme til at koste kr. 35.000, hvilket ikke ville være rentabelt i længden. Hvis stigningen ikke ville blive vedtaget, ville der kun være råd til pludselig opståede skader, hvilket kun ville forværre bygningerne, hvilket i sidste ende ville betyde en større omkostning for foreningen.

Flere i forsamlingen gav tilkende at de var utilfredse med endnu en stigning, idet fællesudgifterne steg med 10% sidste år.

Der blev fra forsamlingens side spurgt til om de så kunne regne med en nedsættelse efter udskiftningen af taget samt udskiftningen af faldstammerne og stigstrengene i samtlige opgange. Det ville blive taget op til den tid, men det var ikke noget, som var forventeligt lige med det samme, idet der til den tid forventeligt ville være andre nødvendige vedligeholdelses opgaver.

Der blev også talt om en højere stigningen end 25%, idet udgifterne i 2018 havde været højere end det budgetterede for 2019 jf. punkt 6. Der blev dog ikke stillet ændringsforslag.

Efter kortere debat satte dirigenten forslaget til afstemning, som blev vedtaget med fordelingstallet 423 for og 32 imod.

Ad 6 - Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Lene Straarup Nielsen gennemgik budgettet for året 2019, som indebar en stigning i fællesudgifterne på 25 % fra 1. maj 2019 med virkning fra 1. januar 2019.

Der blev her lagt vægt på at øremærkningen af vedligeholdelsesudgifterne skulle være således:

Taget over vuggestuen	kr.	400.000
Faldstammerne/stigstrengene i opgang 96	kr.	450.000
Diverse	kr.	200.800

Opkrævningen af stigningen af fællesudgifterne fra den 1/1 - 30/4 2019 vil blive fordelt ligeligt over resten af året.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 7 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Formanden var ikke på valg. Som bestyrelsesmedlemmer var Kim Birkmose Schmidt og Anne Mette Nielsen på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Begge blev genvalgt.

Herefter så bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Anders Krojgaard Lund	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Orla Villekjær	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Anne-Mette Nielsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Kim Birkmose Schmidt	på valg 2021

Som suppleant blev valgt Michael Møller som 1. suppleant og Esben Dueholm Nørgaard som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Som revisor blev Brandt Revision valgt.

Ad 8 - Eventuelt.

Der blev drøftet fester i weekenden. I husorden står der, at fester skal anmeldes i opgangen og de nærliggende opgange. Dette opfordres der til, hvor der også opfordres til at vise hensyn til hinanden. Bestyrelsen ville reviderer husorden for reglerne i weekenden.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.40 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Krojgaard Lund

Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-110257986880

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2019 kl.: 16:12:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

Eva Brandt Sørensen

Dirigent

RID: 78292499

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2019 kl.: 15:48:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 87d62a8cRnMw20788129

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.