

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F KATHRINEBJERGPARKEN

Den 10. august 2020 kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kathrinebjergparken i Menighedsfakultetet.

Punkt 1. Valg af dirigent

Formanden Anders Krojgaard Lund bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Peder Overgaard.

Som referent blev valgt: Tine Nørskov Jensen, Newsec

Formanden orienterede om forhold vedrørende udsættelse af den oprindeligt indkaldte ordinære generalforsamling, som blev udsat grundet corona og forsamlingsforbud, samt processen og tankerne bag. Der er undervejs i processen flere gange fra bestyrelsens side gjort opmærksom på mulige vedtægtsbrud, og at disse var et resultat af force majeure. Redegørelsen blev taget til efterretning, og der var fuld opbakning til bestyrelsens beslutninger i forbindelse med udsættelse af og gennemførelse generalforsamlingen.

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

Der var repræsenteret 51 ejere, heraf 13 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 405/1.186.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, hvor hovedpunkterne var:

- Parkeringsområdet trænger til at blive vedligeholdt og fornyet, men da der er planer om at der på sigt skal etableres en sti hen over parkeringsarealet, har bestyrelsen valgt at vente med at bruge større beløb på vedligeholdelsen.
- Der venter diverse udbedringsopgaver af fx. hoveddøre, murværk, sokkel samt udskiftning af de øverste facadesten, da der er problemer med frostsprængninger i de nuværende cellesten.
- Priserne for vaskeri er blevet sat op, så det i øjeblikket giver et acceptabelt overskud. Dog bruger viceværtten meget tid på oprydning og tøjsortering. Så ejerne opfordres til at blive bedre til at rydde op efter sig selv. Dette gælder også området til storskrald, som i øjeblikket bliver brugt til meget andet end storskrald.
- Bestyrelsen ser på muligheden for at opstille en ekstra deponicontainer.
- Vuggestuetaget er blevet udskiftet, og det viste sig at blive billigere for foreningen end først antaget.
- Der er udskiftet rør og faldstamme i opgang 96. Det tog længere tid end ventet at få det startet, men resultatet er blevet godt.

- Formanden bemærker, at området omkring Kathrinebjergparken er i rivende udvikling, og at der bliver bygget meget i området. Der er ambitioner om at gøre noget mere ved de grønne områder, men pt afventer bestyrelsen en nærmere placering af den planlagte sti gennem området.

Beretningen blev taget til efterretning

Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Årsregnskabet viste et overskud på 499.486 kr. Overskuddet overføres til egenkapitalen, der herefter udgør 534.111 kr.

Der blev spurgt til det høje vandforbrug i foreningen. Beboerne har haft et meget højt vandforbrug, hvorfor bestyrelsen understreger fordelene ved at overgå til individuelle målere. Arbejdet med dette er i gang ifbm. udskiftning af rør. Derudover har der været en hovedmåler som ved en fejl ikke er blevet aflæst i 2018 og derfor er udgiften først kommet i 2019.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan samt husorden til godkendelse

Vedligeholdelsesplan:

Der var en kort drøftelse af vedligeholdelsesplanen og de vedligeholdelsesopgaver, der påregnes at komme de næste år. For at kunne vurdere vedligeholdelsesopgaverne og prioritere bedst muligt, har bestyrelsen medtaget et forslag på generalforsamling om nedsættelse af byggeudvalg, jf. pkt. 5, 3

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt

Husorden:

Ved en fejltagelse fremgår behandling og vedtagelse af husorden ikke af den udsendte dagsorden i indkaldelsen. Forslaget til ændring af husorden er dog sendt ud til ejerne sammen med det øvrige forslagsmateriale. Efter enighed blandt de fremmødte blev ændring af husorden behandlet under pkt. 4.

Formanden gjorde opmærksom på, at de foreslåede ændringer i husordenen kun er mindre præciseringer og ikke indholdsmæssige ændringer.

En ejer opfordrede til yderligere præcisering af § 11 omkring støj og fester. Bestyrelsen kigger på dette, og laver en endelig tilrettet husorden.

Husordenen blev herefter godkendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

De indkomne forslag blev behandlet i nedenstående rækkefølge:

Forslag 1: forhøjelse af fællesudgifter med 5 %

På grund af behovet for vedligehold af foreningens bygninger og fællesarealer, foreslår bestyrelsen en forhøjelse af fællesudgifterne med 5 % fra og med næstkommende opkrævning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3: oprettelse af byggeudvalg

Bestyrelsen motiverede forslaget, som er fremsat med ønske om at samle en gruppe af fagligt kompetente personer, som kan bistå ved kommende vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen appellerer til at ejerne kontakter bestyrelsen hvis de selv (eller andre med tilknytning til foreningen) har lyst til at være en del af udvalget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2: Tilbagekøb af hjemfaldsklausul

Forslaget blev præsenteret af formanden, som forklarede bestyrelsens motivation for at fremsætte forslaget om tilbagekøb. Hjemfaldsklausulen har været drøftet på generalforsamlinger gennem flere år, og bestyrelsen oplever at få flere og flere henvendelser fra ejere og potentielle nye ejere (købere) angående konsekvenserne af hjemfaldsklausulen. Klausulen påvirker lånemulighederne for realkreditlån og har dermed også en negativ indvirkning på ejendomsværdien, og det er derfor bestyrelsens holdning, at tilbagekøb skal iværksættes så hurtigt som muligt, for at undgå at foreningen senere bliver tvunget til at tilbagekøbe til en pris, der kan være væsentligt højere.

De endelige vurderinger var ikke indhentet endnu, hvorfor købsprisen var usikker. Et forsigtigt estimat fra bestyrelsen var omkring 75 mio. kr. På baggrund af usikkerheden omkring den endelige pris og finansieringsmulighederne for tilbagekøbet, bliver der efter en god debat og dialog fra bestyrelsens side stillet følgende ændringsforslag:

Det oprindelige forslag ændres til:

Bestyrelsen bemyndiges til at indhente konkrete priser til forhandling ved kommunen.

Herudover bemyndiges bestyrelsen til at inddrage juridisk/økonomisk/faglig bistand i forbindelse med grundlaget for selve hjemkøbet.

Yderligere skal bestyrelsen undersøge vilkår før og efter tilbagekøb af hjemfaldsklausul ved andre matrikler i Aarhus kommune.

Når beslutningsgrundlaget er udbygget med ovenstående indkaldes til en ekstraordinær GF mhp at behandle ovenstående inden for en sådan tid, at det også på en yderligere ekstraordinær GF kan stemmes igennem inden for 6 mdr.

Efter en kortere debat blev der stemt om behandling af ændringsforslaget. Det blev enstemmigt vedtaget. Herefter blev der stemt om det ændrede forslag. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Frem mod endelig vedtagelse af tilbagekøb af hjemfaldsklausulen, blev bestyrelsen opfordret til at undersøge følgende:

- Finansieringsmulighederne, herunder også muligheden for individuelt frikøb af tilbagekøbsklausulen
- Prisudviklingen for lignende ejendomme som har tilbagekøbt
- Konkrete eksempler for ejerne på de samlede udgifter og eventuelle gevinster ved tilbagekøb

Punkt 6. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Efter vedtagelsen af forslag 1, jf. punkt 5, indebærer budgettet for 2020 en stigning i fællesudgifterne på 5 % med virkning fra 1. oktober.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 7. Valg til bestyrelsen

På valg som formand var Anders Krojgaard Lund for to år. Anders var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlem var konstitueret medlem Michael Møller på valg for to år.

Anders og Michael blev begge valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Anders Krojgaard Lund	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Anne-Mette Nielsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Michael Møller	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Kim Birkmose Schmidt	på valg 2021

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

Punkt 8. Valg af revisor

Brandt Revision blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emne drøftet:

Emhætter: Der kan etableres emhætte-udluftning til det fri.

Det understreges, at ejerne ikke må have emhætter tilsluttet centraludluftningen. Bestyrelsen (viceværten) forbeholder sig retten til at demontere sådanne installationer øjeblikkeligt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

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.

Peder Overgaard

dirigent

PID: 9208-2002-2-785300451017

Tidspunkt for underskrift: 24-08-2020 kl.: 23:15:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 007d2ab81240384716