

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Katrinebjergparken

År 2024, den 1. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Katrinebjergparken i Menighedsfakultetet, på Katrinebjergvej 75, 8200 Aarhus N.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Anders Krojgaard Lund bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Christoffer Kolkur Søjberg, Newsec.

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

Der var repræsenteret 51 ejere, heraf 30 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 396/1.186.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Formanden Anders Krojgaard Lund fremlagde bestyrelsens beretning, som indeholdt følgende punkter:

- Stigestrengene er blevet udskiftet og der er blevet ordnet faldstammer. Der er efterfølgende opståede nye problemer med det udførte arbejde, men samlet set har entreprisen stadig været næsten 300.000 billigere end det konkurrerende tilbud.
- Der er sat gang i udbedringer af dårlige trækonstruktioner ved tagaltanerne. Det har vist sig presserende i varierende grad.
- Der er installeret fibernet i ejendommen uden omkostninger for ejerforeningen eller ejerne.
- Der blev desuden henvist til at gennemlæse de udsendte nyhedsbreve.

Landskabsarkitekt Sanne Paludan gennemgik herefter det foreløbige udkast til en masterplan for indretning af ejendommens udearealer, der bl.a. baserer sig på spørgeskemaer til brugerne

Efter drøftelser blev beretningen taget til efterretning.

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

Pernille Skydt fra Newsec besvarede spørgsmål vedrørende årsrapport for året 2023, som viste at årets resultat blev et underskud på kr. -64.041. De samlede aktiver udgør kr. 1.326.255 og egenkapitalen ultimo udgør kr. 623.870.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse vedligeholdelsesplan til godkendelse

Formanden Anders Krojgaard Lund indstillede til at fortsætte med den aktuelle vedligeholdelsesplan, som kan findes på foreningens hjemmeside, katrinebjergparken.dk.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Generelt

Bestyrelsens fremsatte forslag om, at få skabt orden i forhold til brugen af den fælles varmforsyning. Sagen bestod af tre dele (A, B og C) og omhandlede de lejligheder (undtaget tagetager), hvor der er installeret gulvvarme, som er tilsluttet ejendommens fjernvarme. Denne gulvvarme udnytter en uforholdsmæssig andel af varmforsyningen og bliver ikke afregnet korrekt. Gulvvarme baseret på den fælles fjernvarme er en ulovlig installation. Som ejer hæfter man for sådanne installationer, også selvom det måtte være monteret før ens tid som ejer.

Forslag 1A

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Det pålægges alle ejere (undtaget tagetager), hvor der er etableret gulvvarme baseret på fjernvarme, at give besked på mail til Bestyrelsen senest d. 30. august 2024 om dette. Ejerne af disse lejligheder har derefter frist til 30. november 2024 til frivilligt at afbryde forbindelsen fra fjernvarmen til gulvvarmen. Afbrydelsen skal ske ved fysisk at adskille rørforbindelserne og plombere disse.

Formanden Anders Krojgaard Lund motiverede forslaget.

Der fandt efterfølgende en drøftelse sted og der blev stillet et ændringsforslag med følgende ordlyd:

Det pålægges alle ejere (undtaget tagetager), hvor der er etableret gulvvarme baseret på fjernvarme at give besked på mail til Bestyrelsen senest d. 30. august 2024 om dette. Herefter pålægges bestyrelsen at koordinere fagligt eftersyn af disse anlæg.

Såfremt man ikke kan dokumentere, at en sådan konstruktion er uden gene for den øvrige forening, har ejerne af disse lejligheder derefter frist til 30. november 2024 til frivilligt at afbryde forbindelsen fra fjernvarmen til gulvvarmen. Afbrydelsen skal ske ved fysisk at adskille rørforbindelserne og plombere disse.

Efter yderligere drøftelse var der enighed om at sætte ændringsforslaget til afstemning.

Det ændrede forslag blev dernæst vedtaget med fordelingstallene 382 for, 14 imod og 0 blank.

Forslag 1B

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Såfremt Bestyrelsen efter d. 30. august 2024 konstaterer, eller bliver gjort opmærksom på, at der anvendes gulvvarme baseret på fjernvarme i en lejlighed (undtaget tagetager), vil ejeren af lejligheden blive pålagt en bod på 5.000 kr. Ejeren skal inden for én måned efter pålæg herom fysisk afbryde forbindelsen mellem fjernvarmen og gulvvarmen. Er sagen ikke bragt i orden inden for fristen tildeles endnu en bod på 5.000 kr. samt en ny frist på én måned.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer i ejerforeningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 264 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med fordelingstallene 382 for, 14 imod og 0 blank. Forslaget kan således endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger med kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Forslag 1C

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Såfremt en ejer efter to gange bod endnu ikke har bragt orden i sin varmekobling, kan Bestyrelsen for ejerens regning foranledige at forbindelsen mellem fjernvarmen og gulvvarmen afbrydes permanent.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer i ejerforeningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 264 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med fordelingstallene 382 for, 14 imod og 0 blank. Forslaget kan således endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger med kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Forslag 2 - Forslag vedr. nedfaldende vinduer

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: Generalforsamlingen bekræfter bestyrelsens praksis, om at alle udgifter forbundet med, at et vindue falder ud, som udgangspunkt afholdes ene og alene af ejeren. Dette skyldes, at et vindue i sig selv ikke kan falde ud af sin ramme uden en væsentlig påvirkning fra en bruger. Da ejere altid er ansvarlige for brugeres adfærd, må ejere således også hæfte for sløset adfærd vedrørende brug af vinduers åbne- og lukkemekanismer.

Formanden Anders Krojgaard Lund motiverede forslaget.

Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 1 stemme i mod og 3 blanke.

Punkt 6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Pernille Skydt fra Newsec besvarede spørgsmål til budgettet for året 2024, som indebar en stigning i fællesudgifterne i henhold til nettoprisindekset.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 7. Valg af formand til bestyrelsen

På valg som formand var Anders Krojgaard Lund for to år. Anders Krojgaard Lund understregede, at han ønskede at blive afløst som formand, ligesom det var tilfældet for to år siden. Han meddelte, at han i længere tid havde forholdt bestyrelsen et ønske om at blive afløst, men ingen andre kandidater meldte sig. Anders Krojgaard Lund var dernæst villig til genvalg mod at formandshonoraret fastsættes til kr. 70.000 (2024, indeksreguleres). For at sikre en saglig debat forlod Anders Krojgaard Lund lokalet indtil sagen var afsluttet.

Efter drøftelse blev Anders Krojgaard Lund genvalgt som formand for 2 år.

Punkt 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Mikael Møller og Ann-Louise Kragelund Jensen på valg for to år. Begge var villige til genvalg og blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Anders Krojgaard Lund	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Mikael Møller	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Ann-Louise Kragelund Jensen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Kim Birkemose Schmidt	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Johnny Højgaard	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Arne Skovhaug	på valg 2025

Som suppleanter blev valgt Mikael Dahlerup Poulsen og Kristian Philipsen. Begge blev valgt for et år.

Punkt 10. Valg af revisor

RSM Danmark blev genvalgt som revisor.

Punkt 11. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Skiftet af vicevært blev kort drøftet, og Ronnie Becker fik mulighed for at tale om fusionen med Michael Phillipsens Jysk Service Group.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.20 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden for bestyrelsen 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

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Formand

ID: c3502acd-e9b6-4870-b44b-318c13d0cde8

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 06:43:36

Underskrevet med MitID



Christoffer Kolkur Søjberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christoffer Kolkur Søjberg

Dirigent

ID: 0009c1b7-af07-44c8-952b-7479f2be0e4f

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 09:27:18

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e25bf1uTuls251791384

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.