



**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 21. FEBRUAR 2007
EJERFORENINGEN LOUISEGÅRDEN, ÅBOULEVARDEN 51-53, 8000 ÅRHUS C**

Tilstede var: Michael Cronquist & Maibritt Andersen, Nicholas Lundgaard, Birgit Navne & Lars Skibelund, Ann Larsen, Michael Taulbjerg, Max Rosborg. Brdr. Nielsen Development 2005 ApS samt Byggeselskabet Arnen ApS var repræsenteret ved advokat Simon Müller.

Finn Jægersdorf var repræsenteret ved fuldmagt til Mads Jægersdorf. Claus Nødgaard Hansen var repræsenteret ved fuldmagt til Tine Nødgaard Hansen.

Endvidere deltog administrator Michael Salling.

1. Valg af dirigent & referent

Michael Salling (MS) blev valgt som dirigent & referent. MS konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Der henvises til vedhæftede skriftlige beretning.

Det oplystes supplerende, at et dokument vedrørende fremtidig vedligeholdelse af altanerne er under udarbejdelse. Dokumentet skal tinglyses og indeholder bestemmelse om, at al fremtidig reparation og vedligeholdelse af altaner påhviler ejerne af de lejligheder, der har fået monteret altaner.

3. Godkendelse af årsregnskab 2006

MS gennemgik årsregnskabet, der udviste et underskud på kr. 108.930,01. Underskuddet skyldes primært udgifterne til etablering af tagterrasser.

På forespørgsel oplyste MS, at byggeregnskabet vedrørende altan-sagen er afregnet overfor de ejere, der har fået monteret altaner. Der er således ingen mellemregning med ejerforeningen.

Regnskabet blev godkendt, og man vedtog i denne forbindelse at opkræve de tidligere vedtagne ekstraordinære opkrævninger på i alt kr. 152.800 pr. 1. maj 2007. De ekstraordinære opkrævninger fordeles efter 1.011 fordelingstal – liste over betalingerne medsendes referatet.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Der henvises til vedhæftede vedligeholdelsesplan (side 2 af formandsberetningen).

Birgit Navne & Lars Skibelund bemærkede, at der er meget koldt i deres lejlighed om vinteren, da loftet i portgennemgang ikke er isoleret. Bestyrelsen ser nærmere på sagen.

Nicholas Lundgaard oplyste, at bestyrelsen sammen med Brdr. Nielsen har drøftet placering af affaldscontainere og de mange cykler, som der ikke p.t. er plads til. Mads Jægersdorf oplyste, at hans far



SALLING EJENDOMSADMINISTRATION A/S

havde udarbejdet et forslag til placering af cykler. Mads sørger for, at bestyrelsen får overdraget forslaget, så de kan arbejde videre med det.

For så vidt angik økonomien bemærkede Nicholas Lundgaard, at betalingen fra Brdr. Nielsen på kr. 150.000 vil indgå til finansiering af vedligeholdelsesarbejderne. Derudover vil den ekstraordinære opkrævning på 152.800 pr. 1. maj 2007 ligeledes give anledning til god likviditet i ejerforeningen.

Derudover er der i budgettet for 2007 indeholdt kr. 73.600 til vedligeholdelse.

Udover de i planen nævnte forslag arbejder bestyrelsen med planer for renovering/udskiftning af 2 elevatorer for i alt kr. 170.000, da der p.t. bruges mange penge på reparationer af elevatorerne.

5. Indkomne forslag

A: Drøftelse af salg af tagetage

Nicholas Lundgaard meddelte, at han havde rykket Brdr. Nielsen for en konkret projektplan for etablering af lejligheder i tagetagen, men han havde intet modtaget. Der var enighed om, at Brdr. Nielsen nu snarest må fremkomme med et konkret tilbud, idet ejerforeningens bestyrelse ellers vil undersøge andre tilbud.

B: Drøftelse af ændring af fordelingstal

Nicholas Lundgaard gav udtryk for, at ejerforeningens bestyrelse har haft en god dialog med Brdr. Nielsen og man havde i denne forbindelse aftalt, at der skulle foretages tilpasning af baghusets fordelingstal, så de kom til at have samme vægtning som lejlighederne.

Landinspektør Annette Bøgh har udarbejdet forslag til ændringerne og bestyrelsen anbefalede forslag D, der kun indebærer ændring af baghusets fordelingstal samt en formalisering af de nugældende administrative fordelingstal for ejerlejlighed nr. 3. Alle øvrige ejerlejligheds fordelingstal er uændrede.

MS bemærkede, at samtlige ejere skal underskrive dokumentet, der skal tinglyses, da ændringen kræver 100 % enighed. MS havde dog svært ved at forestille sig, at nogen skulle protestere, da det kun er ejerne af de nyindrettede lejligheder i baghuset, der skal ændres.

C: Drøftelse af skader på ejendommen efter A-projektet

Mads Jægersdorf bemærkede, at han havde observeret flere revner i lejligheden. Det blev oplyst, at der allerede havde været rettet henvendelse til kommunen og at der havde været en "ryste-måler" monteret på ejendommen.

Hvis nogen har observeret revner eller skader skal man rette henvendelse til Mads Jægersdorf på telefon 28259180 eller e-mail mj@look4fashion.dk.

6. Budget 2007

MS gennemgik budgetforslaget med en udgiftsramme på i alt kr. 300.000. Udgifterne er fordelt på i alt 1.073 fordelingstal svarende til det under punkt 5 drøftede forslag om ændring af fordelingstal.

Det er forsøgt at tage højde for ændringen af anvendelsen af baghuset, hvor der indrettes 8 lejligheder i stedet for det tidligere erhverv.

Budgetforslaget blev godkendt og MS foretager ændring af opkrævningerne, når fordelingstillene er ændrede og tinglyste. Der reguleres med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2007.



7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Efter valg ser bestyrelsen ud som følger:

Formand:	Nicholas Lundgaard	fortsætter 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Steffen Rasmussen	fortsætter 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Christian Bak	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Tine Nødgaard	valgt for 2 år
Suppleant:	Finn Jægersdorf	valgt for 1 år
Suppleant:	Ragnhild Magnussen	valgt for 1 år
Revisor:	Claus Nødgaard	valgt for 1 år
Revisorsuppleant:	Ib Almbjerg	valgt for 1 år

8. Eventuelt

Michael Taulbjerg bemærkede, at fliserne i gården sank efter ombygningen. Nicholas Lundgaard bemærkede, at dette var påtalt mange gange overfor entreprenøren.

Generelforsamlingen anmodede i denne forbindelse Simon Müller om foranledige en tilbagemelding på ejerforeningens henvendelser – særligt email af 30. januar 2007.

Michael Cronquist rejste spørgsmålet om ordensregler i forbindelse med parkering i gården, da der ofte var problemer. Bestyrelsen ser nærmere på afmærkning af p-pladser samt skiltning vedrørende cykler.

Der var enighed om, at bestyrelsen tager fat i ejerne og lejere af butikker og beder dem sørge for overholdelse af ordensreglerne, herunder også parkering. Såfremt der ikke parkeres indenfor de opmærkede båse kan ejerforeningen opsigte lejemålet om p-plads med én måneds varsel.

Michael Cronquist foreslog etablering af automatisk port. Nicholas Lundgaard oplyste, at man havde undersøgt priserne, der gik fra ca. kr. 80.000. Bestyrelsen arbejder videre med sagen.

Århus, den 28. februar 2007


Michael Salling
Statsaut. ejendomsmægler



EJERFORENINGEN
LOUISEGAARDEN
ÅBOULEVARDEN 51-53
8000 ÅRHUS C

Formandens beretning for 2006

Følgende er en kort redegørelse for Bestyrelsens arbejde fra generalforsamlingen i 2006 til indeværende års generalforsamling.

Altaner

Det omfattende altanprojekt blev afsluttet forsommeren 2006, efter hjælp fra en byggesagkyndig. Projektet blev gennemgået, fejl udbedret og projektet afsluttet. Dog har vi på vegne af Ejerforeningen forbeholdt os retten til, at få udbedret eventuelle fejl som måtte opstå i tiden efter projektets afslutning.

Tagterrasser

Med afsæt i det mandat, som sidste års generalforsamling gav Bestyrelsen, fik vi i løbet af sommer og tidlig efterår etableret nye tagterrasser i baggården. Terrasserne er bygget i samme træ materiale, som hårdt mange af de nyetablerede altaner også har fået lagt som trægulv. Desuden har vi erstattet det gamle rækværk med et nyt speciallavet af en af byens smede. Håndlisten er lavet i samme hårde træ, som selve tagterrasserne.

Website

Ejerforeningen har fået en ny hjemmeside, som er implementeret i et såkaldt CMS system. Dette betyder, at Bestyrelsen selv kan opdatere informationer og indhold enkelt og nemt på sitet. Både ejere og lejere kan finde nyttige informationer om Bestyrelsens arbejde, downloade husorden, bestille dørskilte m.m. Websitet findes her: www.louisegaarden.dk

Ombygning af Baghuset

Brdr. Nielsen igangsatte i sommer ombygningen af Baghuset – et arbejde som blev udført af byggefirmaet Juul og Nielsen. Bestyrelsen har haft en tæt dialog med både byggefirmaet og Brdr. Niensens advokat, og har løbende kommet med opklarende spørgsmål til byggeprojektet. Således har Bestyrelsen også forhandlet med Brdr. Niensens advokat, omkring udviklingen af vores fælles ejendom, således at alle ejere får et bedre, grønnere, renere og mere velfungerende gårdmiljø. På den konto har Bestyrelsen – på vegne af Ejerforeningen – fået Brdr. Nielsen til at opføre et nyt cykelskur uden beregning samt har modtaget et tilskud til forbedringer på kr. 150.000,- inkl. moms.

Status pr. februar 2007 er den, at byggearbejdet på Baghuset endnu ikke er helt færdigt – til trods for, at lejlighederne allerede er blevet udbudt for salg. Bestyrelsen er stadigvæk fokuseret på, at få de sidste aftaler på plads, som Bestyrelsen indgik med Brdr. Nielsen. En proces, som forhåbentlig får sin afslutning i løbet af marts 2007.

Forslag til ændrede fordelingstal

I forlængelse af ombygningen af Baghuset og Bestyrelsens dialog med Brdr. Nielsen om dette, har bestyrelsen også arbejdet på at ændre fordelingstallene. Dette har været et ønske, da Baghuset for nuværende er registreret som en erhvervsjendom med et lavt fordelingstal, hvilket det vil beholde efter konverteringen til boliger.

For at opnå en fair og fornuftig fordeling af Ejerforeningens udgifter, bør fordelingstallene derfor ændres, således at Baghuset får højere fordelingstal end det nuværende. Bestyrelsen arbejder derfor sammen med landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe om en løsning på dette, akkurat som præsenteret og drøftet på dette års generalforsamling.



EJERFORENINGEN
LOUISEGAARDEN
ÅBOULEVARDEN 51-53
8000 ÅRHUS C

Bestyrelsens vedligeholdelsesplan for 2007

Følgende er Bestyrelsens forslag til en vedligeholdelsesplan for Ejerforeningen i 2007.

Budget 2007

• Rensning, maling og coating af nederste del af facaden + indgangs partier, skilte og lignende fjernes	75.000
• Rækværk på tagterrasser	56.000
• Tagterrasse miljø forbedringer	20.000
• Redesign og koordinering af facade skiltning, hvor Ejerforeningen betaler en del af prisen for opfriskning	25.000
• Vaskerum	3.000
• Diverse (VVS, EI, Tømrer)	<u>25.000</u>

SUM TOTAL 204.000

Kommentarer til plan og budget

- Første punkt på det foreslåede budget fore slår vi, at vi venter med at iværksætte indtil arbejdet med fritlægningen af Åen er færdiggjort til september/oktober.
- Budgettet med redesign og koordinering med skiltningen på facaden afhænger af, at ejerne af butikkerne kan se fordelene i, at der sker en opstramning af *høje* ejendommens fremtoning. Dette kræver en koordinering og dialog mellem Bestyrelsen og ejerne af butikkerne i løbet af foråret 2007.
- I tillæg til ovenstående forslag til vedligeholdelse og forbedringer, er også Bestyrelsens dialog med Brdr. Nielsen om tagetagens fremtid. De er således påbegyndt en dialog om, hvorledes tagetagen kan afsættes til f.eks. Brdr. Nielsen, som så vil konvertere denne til boliger. Hvis et sådant projekt gennemføres, vil det skabe muligheder for forbedringer på Ejendommen, som ikke er nævnt ovenfor. Mere herom senere.

Vedligeholdelsesplanen for 2007 skal sammenholdes med det af Michael Salling foreslåede og godkendte budget for 2007, samt den af generalforsamlingen bevilgede ekstra opkrævning.

Århus den 21. februar 2007

På Bestyrelsens vegne,

Nicholas Lundgard
Formand



Forslag til budget for 2007 Ejerforeningen Åboulevarden 51-53, 8000 Århus C

		Budget 2006	Budget 2007
Renovation	kr.	73.000,00	80.000,00
Skorstensfejning	kr.	600,00	600,00
Forsikring	kr.	25.500,00	26.000,00
Elafgift	kr.	14.000,00	16.000,00
Vand- & Varmeregnskab	kr.	11.000,00	13.000,00
Vicevært	kr.	21.000,00	21.000,00
Trappevask	kr.	17.550,00	18.000,00
Elevator	kr.	33.000,00	33.000,00
Måtteservice	kr.	7.700,00	8.000,00
Administration	kr.	27.400,00	36.600,00
Diverse incl. generalforsamling	kr.	3.500,00	4.000,00
Porto/bankgebyrer m.v.	kr.	3.000,00	4.000,00
Vedligeholdelse	kr.	82.250,00	73.600,00
	kr.	319.500,00	333.800,00
Indtægter fra p-pladser	kr.	-28.800,00	-28.800,00
Indtægter fra vaskekort	kr.	-5.700,00	-5.000,00
I alt til opkrævning	kr.	285.000,00	300.000,00

Budgetforslaget giver anledning til nedenstående opkrævninger af fællesudgifter:

Lejligheder med fordelingstal:	15 / 1073	1.057,00 kr.	1.048,00
Lejligheder med fordelingstal:	24 / 1073	1.691,00 kr.	1.677,00
Lejligheder med fordelingstal:	33 / 1073	2.325,00 kr.	2.306,00
Lejligheder med fordelingstal:	34 / 1073	2.396,00 kr.	2.376,00
Lejligheder med fordelingstal:	35 / 1073	2.466,00 kr.	2.446,00
Lejligheder med fordelingstal:	36 / 1073	2.537,00 kr.	2.516,00
Lejligheder med fordelingstal:	39 / 1073	2.748,00 kr.	2.726,00
Lejligheder med fordelingstal:	42 / 1073	2.959,00 kr.	2.935,00
Lejligheder med fordelingstal:	48 / 1073	3.382,00 kr.	3.355,00
Lejligheder med fordelingstal:	57 / 1073	4.017,00 kr.	3.984,00
Lejligheder med fordelingstal:	130 / 1073	9.161,00 kr.	9.086,00