

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 3. APRIL 2006 EJERFORENINGEN ÅBOULEVARDEN 51-53, 8000 ÅRHUS C

Tilstede var: Michael Cronquist & Maibritt Andersen, Steffen B. Rasmussen, Nicholas Lundgaard & Kristina Frøstrup Stadum, Christian Bak & Ann Larsen, Finn Jægersdorff, Claus Nødgaard & Tine Nødgaard, Raghild Magnussen, Michael Taulbjerg, Niels Peter Holm. Brdr. Nielsen Development 2005 ApS var repræsenteret ved Mads Nielsen og advokat Simon Müller.

Følgende var repræsenteret ved fuldmagt for så vidt angik afstemning om renovering af tagterrasser: Lise Højlund, Lars Christian Andersen, Lone Malmstedt, Birgit Navne & Lars Skibelund, Marianne Gram Hansen.

Endvidere deltog administrator Michael Salling.

1. Valg af dirigent & referent

Ejerforeningens formand, Michael Taulbjerg, bød velkommen til generalforsamlingen. 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 vedlagte skriftlige beretning.

3. Godkendelse af årsregnskab 2005

MS gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud på kr. 74.498,09.

Claus Nødgaard bemærkede, at renteindtægten på kr. 11.855,76 primært skyldes indbetalingerne vedrørende altanerne og rejste spørgsmålet om indtægten skulle godskrives hele ejerforeningen, som det var sket i regnskabet eller om indtægten alene skulle godskrives de ejere, der deltager i altanprojektet.

Michael Taulbjerg bemærkede, at altanprojektet efter hans opfattelse blev gennemført i ejerforeningens regi, hvorfor han var af den opfattelse, at indtægten skulle godskrives ejerforeningen.

Regnskabet blev herefter godkendt med overførsel af det akkumulerede overskud på kr. 104.912,68 til egenkapitalen.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Michael Taulbjerg bemærkede, at kravet om forelæggelse af vedligeholdelsesplan er en følge af de pr. 1. januar 2006 indførte nye vedtægter.

Bestyrelsen har drøftet spørgsmålet og har været enige om, at planen bør udarbejdes af den tiltrædende bestyrelse i stedet for den afdøde bestyrelse.

Generalforsamlingen drøftede kort tagets tilstand og Michael Taulbjerg oplyste, at bestyrelsen ikke vurderer, at taget er modent til udskiftning, men at man har bedt flere firmaer om at besigtige og komme med oplæg, men ingen tilbud er modtaget, da firmaerne har meget travlt.

Man har drøftet muligheden for at sælge tagetagen med henblik på indretning af taglejligheder, men det vil være et problem at få etableret pulterrum andre steder end i tagrummet.

Generalforsamlingen opfordrede den tiltrædende bestyrelse til at undersøge mulighederne for salg af tagetagen.

5.A Orientering fra Brdr. Nielsen Development 2005 ApS vedrørende planerne for baghuset

Mads Nielsen oplyste, at baghuset ønskes ombygget til 7 selvstændige ejerlejligheder (3 stk. 1-værelses og 4 stk. 2-værelses lejligheder), der planlægges solgt enkeltvis. På forespørgsel oplyste Mads Nielsen, at samtlige lejligheder fik egen vaskemaskine og tørretumbler.

Mads Nielsen oplyste, at man allerede har udskiftet defekt kloakledning i gården for egen regning. Mads Nielsen tilbød endvidere, at etablere nyt cykelskur i gården samt udskifte taget for egen regning hvis ejerforeningen ville tillade indretning af 7 ejerlejligheder.

Mads Nielsen forespurgte, om ejerforeningen eventuelt kunne tillade, at man isatte større vinduer end de eksisterende, da man gerne ville have mere lys ind i lejlighederne.

Mads Nielsen understregede, at man ønskede en positiv dialog med ejerforeningen og at man var indstillet på ændring af fordelingstillene.

Der var enighed om, at Mads Nielsen fremsender konkret oplæg med specifik beskrivelse af de ønskede ændringer til bestyrelsen. Bestyrelsen forhandler herefter med Mads Nielsen og udarbejder oplæg til ekstraordinær generalforsamling.

Mads Nielsen oplyste, at man havde tegnet fornødne forsikringer for ombygningen og MS fik overgivet kopi af police for entrepriseforsikring.

Det overvejes, om døren fra p-pladsen ind til "Telias rum" skal vendes.

5.B Beslutning om etablering af tagterrasse

Christian Bak gennemgik det udsendte tilbud.

På forespørgsel oplyste Christian Bak, at der i prisen ikke er indeholdt udskiftning af det underliggende tagpap, da dette er skiftet for ca. 4-5 år siden og derfor ikke vurderes at trænge til udskiftning. Tagpappet er dog ikke besigtiget, da den nuværende belægning dækker pappet.

Udgift til rækværk ikke indeholdt i tilbuddet. Udgiften anslås til ca. kr. 50.000 incl. moms og bestyrelsen foreslår, at udgiften afholdes af det i budgettet afsatte beløb til vedligeholdelse.

Christian Bak orienterede om, at beslutningen kræver opkrævning af ekstraordinære bidrag på kr. 151 pr. fordelingstal.

Samtlige tilstedeværende incl. fuldmagter – bortset fra en enkelt ejer – stemte for bestyrelsens forslag og MS kunne derfor konstatere, at forslaget var vedtaget.

Bestyrelsen blev således bemyndiget til at igangsætte renoveringen indenfor en beløbsramme på kr. 152.880 excl. rækværk for en løsning med hårdtræ.

Mads Nielsen bemærkede, at han gerne ville hjælpe ejerforeningen med hjemtagelse af alternativt tilbud.

6. Budget 2006

MS gennemgik budgetforslaget med en udgiftsramme på i alt kr. 285.000. Forslaget blev godkendt ensbetydende med uændrede indbetalinger til fællesudgifter aconto.

7. Valg af formand, 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter

Efter valg ser bestyrelsen ud som følger:

Formand:	Nicholas Lundgaard	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Steffen Rasmussen	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Christian Bak	fortsætter 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Tine Nødgaard	fortsætter 1 år
Suppleant:	Ragnhild Magnussen	valgt for 1 år
Suppleant:	Finn Jægersdorff	valgt for 1 år

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor:	Claus Nødgaard	valgt for 1 år
Revisorsuppleant:	Ib Almbjerg	valgt for 1 år

9. Orientering om nye vedtægter pr. 1. januar 2006

Med indkaldelsen var udsendt de nye normalvedtægter samt MS notat herom. Der henvises til det udsendte.

Michael Taubjerg bemærkede, at de nye vedtægter uploades på ejerforeningens hjemmeside inden længe.

Butikkens facader blev drøftet og MS foreslog, at bestyrelsen meddelte ejerne af butikkerne, at eventuelle fremtidige ændringer af facaden skal godkendes skriftligt af bestyrelsen inden igangsætning og at manglende overholdelse vil medføre krav om retablering.

10. Eventuelt

Michael Cronquist bemærkede, at der var problemer med fremmedes parkering på de i gården udlejede parkeringspladser. Man drøftede aflåsning af porten og opfordrede bestyrelsen til at undersøge muligheder.

Parkering af cykler i gården bør indgå Brdr. Nielsen Development 2005 ApS oplæg til forskønnelse af gården.

Århus, den 9. april 2006

Michael Salling
Statsaut. ejendomsmægler