

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 28. MARTS 2011 EJERFORENINGEN LOUISEGAARDEN, ÅBOULEVARDEN 51-53, 8000 ÅRHUS C

Tilstede var: Ruth Mogensen, der repræsenterer 3 ejerlejligheder, Karsten Mogensen, Michael Cronqvist, Carsten J. Christensen, Rasmus Ingeman & Maiken Eriksen, Lone Malmstedt, Anne Okholm, Lars Skibelund & Birgit Navne, Lene Risør, Finn Jægersdorf, Claus Nødgaard Hansen, Aase Marianne Gram Hansen, Ragnhild Magnussen, Lena Pedersen, Steen Jensen, Carsten & Mette Christiansen og Stig K. Grønborg.

Følgende var repræsenteret ved fuldmagt til bestyrelsen:

Navision Group ApS, Søren Bøgelund Rasmussen og Solveig Bugge Vegger & Lars Christian Andersen.

På generalforsamlingen var 22 ud af 34 ejerlejligheder/medlemmer (64,71%) repræsenteret med et fordelingstal på 671 ud af 987 (67,98%). For at være beslutningsdygtig kræves det imidlertid, at mindst 66,66% efter såvel medlemmer som fordelingstal er repræsenteret.

Endvidere deltog Connie Tønnesen fra Colliers Ejendomsadministration A/S.

Formand Carsten J. Christensen (CJC) bød velkommen til den årlige generalforsamling og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, men jfr. ovennævnte ikke beslutningsdygtig efter "medlemsreglen".

1. Valg af dirigent & referent

Connie Tønnesen (COT) blev valgt som dirigent & referent.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Der henvises til tidligere udsendte beretning. Beretningen blev godkendt uden kommentarer.

3. Godkendelse af årsregnskab for 2010

COT gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud på kr. 89.667,14.

Regnskabet blev godkendt med overførsel af overskuddet til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 129.365,64.

4. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

5. Godkendelse af budget for 2011

CJC fremlagde budgettet for 2011 med en udgiftsramme på kr. 519.000,- hvilket er uændret i forhold til 2010.

CJC supplerede yderligere, at honoraret til ejendomsadministration fra 1. januar 2011 er pålagt 25 % moms. Efter forhandling har Colliers Ejendomsadministration A/S accepteret at tilføje de 4 ekstra lejligheder uden beregning samt at afstå den normale indeksregulering for 2011, således at posten udelukkende korrigeres for momsen på de 25%.

I 2011-budgettet er der anslået en omkostning på kr. 135.000 vedrørende loftprojektet til betaling for bygherrerådgivning og advokatbistand m.m. ligesom beløbet indeholder en mindre buffer til uforudsete udgifter i forbindelse med projektet. Posten vedligeholdelse, er budgetteret med kr. 90.000. Hvilket er kr. 47.500

mindre end 2010-budgettet. Reduktionen skyldes dels, at sidste års beløb på kr. 22.500 vedr. "selvrisko på forsikringssskader" qua den budgetterede reserve ultimo 2011 på kr. 65.000 anses for at være til stede samt at de skønnede omkostninger til elektriker, murer og VVS forventes reduceret qua loftprojektet.

I forbindelse med loftprojektet, vil fordelingstallet blive ændret fra de nuværende 1065 til 1173, som med uændrede andele, vil betyde en besparelse på godt 9%. De nye fordelingstal tages først i anvendelse fra og med 2012-budgettet.

Ejerforeningens energimærkning skal fornyes i 2011. Der er indhentet tilbud på kr. 20.400, som i lighed med tidligere bliver fordelt og opkrævet sammen med varmeopgørelsen for 2011.

6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Der henvises til tidligere udsendte vedligeholdelsesplan.

Facaderenovering af baghuset:

CJC fremlagte vedligeholdelsesplanen og kunne supplerende oplyse, at puds og maling skaller af baghusets facade. En korrekt behandling (er holdbar og er omfattet af 5 års garanti) vil koste 225.000 inkl leje og opsætning af stillads. CJC orienterede om, at en reparation, hvor alene det løstsiddende maling fjernes og facaden afrenses med højtryksspuling samt efter følgende 2 gange maling af facaderne kan gennemføres for kr. 125.000 inkl. leje og opsætning af stillads. Denne "billige" løsning vil formentligt højst holde et par år, hvorefter puds og maling atter skaller af.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen beslutter at gennemføre forslaget om facaderenovering til kr. 225.000.

Da beslutningen er omfattet af normalvedtægtens § 2 stk. 4, kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal stemmer for forslaget. Hvis forslaget ikke opnår tilslutning efter foranstående regel, men på generalforsamlingen har opnået tilslutning af mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal, afholde ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger og kan på denne vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslaget opnåede tilslutning af 92,40% af de repræsenterede medlemmer og af 90,91% efter fordelingstal. Generalforsamlingen var som nævnt i indledningen ikke beslutningsdygtig, men da forslaget blev vedtaget med mere end 66,66% af de fremmødte efter såvel medlems- som fordelingstalsreglen indkaldes der derfor til ekstraordinær generalforsamling indenfor 8 uger.

Maling m.m. af vinduer i forhuset:

Bestyrelsens forslag blev trukket tilbage efter en længere diskussion om evt. alternativer og udvidelser (facaderenovering, udskiftning af vinduer, m.m.). Den nye bestyrelse vil til næste ordinære generalforsamling opstille detaljeret og modulopbygget forslag til renoveringsarbejdet.

7. Tinglysninger

Altaner:

Af bestyrelsens beretning for 2010/11 fremgår det, at det i forbindelse med beslutningen om at acceptere opsætning af altaner på forhuset var en forudsætning, at vedligeholdelsesbyrden for de pågældende altaner skulle påhvile de pågældende lejligheder.

Bestyrelsen anmoder hermed generalforsamling om ved skriftlig afstemning at beslutte følgende forslag:

"Generalforsamlingen pålægger den nye bestyrelse at effektuere den tidligere beslutning om at tinglyse, at omkostningerne til vedligeholdelse af såvel de allerede opsatte individuelle altaner, såvel som de altaner, der enten etableres i forbindelse med "loftprojektet", eller som der senere måtte blive givet tilladelse til at

opsætte, påhviler ejeren af de pågældende lejligheder. Ejerforeningen beslutter og forestår selve vedligeholdelsesarbejdet. Omkostningen til tinglysning afholdes af ejerforeningen".

I forbindelse med udarbejdelsen af advokatfuldmagten vedr. loftsprojektet, er der taget hensyn til, at generalforsamlingen evt. godkender overstående forslag, hvorfor meromkostningen til tinglysningen kan minimeres og dækkes af den i 2011-budgettet indeholdte buffer.

Da beslutningen er omfattet af normalvedtægts § 2 stk. 4, kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal stemmer for forslaget. Hvis forslaget ikke opnår tilslutning efter foranstående regel, men på generalforsamlingen har opnået tilslutning af mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal, afholde ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger og kan på denne vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslaget opnåede tilslutning af 100,00% af såvel de repræsenterede medlemmer som af de repræsenterede fordelingstal. Generalforsamlingen var som nævnt i indledningen ikke beslutningsdygtig, men da forslaget blev vedtaget med mere end 66,66% af de fremmødte efter såvel medlems- som fordelingstalsreglen indkaldes der derfor til ekstraordinær generalforsamling indenfor 8 uger.

Sikkerhedsstillelse:

I forbindelse med forberedelserne af loftprojektet, er det konstateret, at sikkerheden med en enkelt undtagelse (lejlighed nr. 26) ikke er stillet af 9 ejerlejligheder i baghuset.

Bestyrelsens anbefaler, at det eksisterende tillæg til normalvedtægten erstattes/suppleres med tinglysning af pantstiftende sikkerhed på kr. 41.000,- på hver lejlighed i henhold til nugældende normalvedtægt.

Det foreslås, at tinglysningsgebyret på kr. 1.400,- dækkes af ejerforeningen, hvorimod omkostningen til stempelafgift på 1.5 % af beløbet på kr. 41.000,- (minus den evt. allerede stillede sikkerhed på kr. 400,- per fordelingstal) svarende til kr. 615,- samt ekspeditionsgebyret til advokat, Hørlyk & Steffensen, på kr. 625,- inkl. moms afholdes af den enkelte ejer. I alt en omkostning per lejlighed på op til kr. 1.240,-.

Bestyrelsen anmoder hermed generalforsamling om ved skriftlig afstemning at beslutte følgende forslag:

"Generalforsamlingen pålægger den nye bestyrelse at igangsætte arbejdet med at erstatte/supplere det eksisterende tillæg til normalvedtægten med tinglysning af pantstiftende sikkerhed på kr. 41.000,- på hver lejlighed i henhold til nugældende normalvedtægt. Omkostningen til stempelafgift og ekspeditionsgebyr afholdes af den enkelte ejer mens ejerforeningen afholder tinglysningsgebyret".

Da beslutningen er omfattet af normalvedtægts § 2 stk. 4, kræves, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal stemmer for forslaget. Hvis forslaget ikke opnår tilslutning efter foranstående regel, men på generalforsamlingen har opnået tilslutning af mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingstal, afholde ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger og kan på denne vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslaget opnåede tilslutning af 100,00% af såvel de repræsenterede medlemmer som af de repræsenterede fordelingstal. Generalforsamlingen var som nævnt i indledningen ikke beslutningsdygtig, men da forslaget blev vedtaget med mere end 66,66% af de fremmødte efter såvel medlems- som fordelingstalsreglen indkaldes der derfor til ekstraordinær generalforsamling indenfor 8 uger.

8. Valg af formand, 2 bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter, revisor og revisorsuppleant.

Efter valg ser bestyrelsen ud som følger:

Formand:	Carsten J. Christensen	valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Karsten Mogensen	valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Finn Jægersdorf	valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Tine Nødgaard Hansen	valgt for 1 år
Suppleant:	Ragnhild Magnussen	valgt for 1 år
Revisor:	Claus Nødgaard Hansen	valgt for 1 år

Derudover blev det aftalt, at Stig K. Grønborg i særlige tilfælde vil være til rådighed for bestyrelsen i forbindelse med spørgsmål vedr. baghuset.

9. Eventuelt

CJC gennemgik kort aftalen med Jels Huse:

Jels Huse overtager loftet ÅB 51+53 og der indrettes 4 ejerlejligheder. Som betaling for loftet til Jels Huse får ejerforeningen (1) en komplet udskiftning af tagbelægning m.v., (2) etablering af nye pulterrum i de 2 oprindelige bagtrapperum i forhus, og (3) brandsikring og renovering af de 2 fortrapperum i forhus.

Der er en del støjgener fra ÅB 55, 1. tv. Bestyrelsen bad om at få tilsendt en kort beskrivelse af problemet (gerne med angivelse af tidspunkter), hvorefter der vil blive taget kontakt til naboejendommens bestyrelse.

Taget på cykelskuret er blevet noget hullet, forinden en eventuel udskiftning bør man overveje et andet materiale ligesom loftprojektet skal være færdiggjort.

Der blev spurgt ind til den årlige arbejdsdag og CJC oplyste, at skulle det blive aktuelt med en arbejdsdag i 2011, så ville det være for at tømme loftrumene. Såfremt der afholdes en arbejdsdag, vil datoen herfor blive oplyst snarest muligt.

Århus C, den 15. april 2011


.....
Referent Connie Tønnesen

Århus C, den 15. april 2011


.....
Carsten J. Christensen (formand)