

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 25. MARTS 2008
EJERFORENINGEN LOUISEGÅRDEN, ÅBOULEVARDEN 51-53, 8000 ÅRHUS C**

Tilstede var: Michael Cronquist & Maibritt Andersen, Carsten Christensen, Lone Malmstedt, Kristina Frøstrup Stadum & Nicholas Lundgaard, Birgit Navne & Lars Skibelund, Christian Bak, Else & Finn Jægersdorf, Michael Taulbjerg, Niels Peter Holm Nielsen & Karina Malling, Steen Jensen og Anne Sofie Flintholm.

Claus Nødgaard Hansen var repræsenteret af Tine Nødgaard. Soacha ApS var repræsenteret af Mauren.

Endvidere deltog Michael Salling & Connie Tønnesen fra Salling Ejendomsadministration A/S.

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.

Nicholas Lundgaard oplyste, at facaderenoveringen har været besværet af, at man ikke kunne få tilladelse til opsætning af stillads mod Åboulevarden. Det blev endvidere oplyst, at bestyrelsen ønsker ensartethed i forretningernes skiltning og at hoveddøre og træværk vil blive pudset og malet. Der vil ikke være tale om fornyelse, men udelukkende om vedligeholdelsesarbejder.

I forbindelse med renoveringsarbejderne, vil bestyrelsen se på om det er muligt at isolere i porten mellem nr. 51-53, da det trækker en del ind i lejligheden ovenfor.

Bestyrelsen blev spurgt om, hvordan det gik med indhentning af tilbud på salg af loftsetagen til etablering af taglejligheder mod levering af bl.a. nyt tag. Bestyrelsen oplyste, at man arbejder på sagen, men at der ikke er modtaget et eneste konkret tilbud fra nogen af de 8 firmaer der var blevet spurgt.

Der blev på mødet ytret utilfredshed med det af Brdr. Nielsens opsatte cykelskur, der hverken er særligt praktisk eller tilfredsstillende opført. Bestyrelsen har forsøgt at få Brdr. Nielsen i tale herom, men mener nu, at man ikke kan nå videre i denne sag.

MS oplyste, at der stadig mangler 3 underskrifter vedrørende ændring af fordelingstallene førend tinglysning er mulig. MS håber fortsat på, at alle underskrifter kan opnås, idet der ellers ikke er mulighed for at tinglyse dokumentet, da der skal være 100 % enighed om ændringen.

3. Godkendelse af årsregnskab 2006

MS gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud på kr. 246.470,29. En del af overskuddet skyldes indbetalingen fra Brdr. Nielsen på kr. 150.000

Regnskabet blev herefter godkendt med overførsel af overskuddet til 2008.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

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

Nicholas Lundgaard redegjorde for vedligeholdelsesplanen og gennemgik kort bl.a. oprensning af bagtrappen herunder med pudsning, spartling og maling.

Fra salen blev det påpeget, at man måske skulle lade istandsættelsen af bagtrappen afvente til det var afklaret om loftsetagen skulle sælges. Nicholas Lundgaard svarede, at bestyrelsen må overveje dette, men at han mente, at arbejdet ikke burde udsættes yderligere.

En ejer spurgte til tidligere stillet forslag om tørretumbler. Christian Bak oplyste, at det vil koste kr.. 25-30.000 og at bestyrelsen har vurderet, at behovet ikke er så stort længere, da mange af ejerne selv har etableret vaskemaskine og tørretumbler i lejlighederne.

Bestyrelsen planlægger fælles arbejdsdag, således at der kan blive ryddet op både ud og inde. Man vil arbejde på at dagen skal være pligtig, således at ejerforeningen kan opkræve et gebyr for udeblivelse.

5. Indkomne forslag

Christian Bak gennemgik det udsendte materiale og informerede om tilstanden på de 2 elevatorer og henviste i øvrigt til de stigende driftsudgifter.

Efter debat og opklarende spørgsmål stemte samtlige tilstedeværende for at bemyndige bestyrelsen til at arbejde videre med sagen og acceptere det bedste tilbud, som ikke nødvendigvis var det billigste.

Bestyrelsen blev samtidigt bemyndiget til at udsende ekstraordinære opkrævning på op til kr. 456.000 til finansiering af udgifterne.

6. Budget 2008

MS gennemgik budgetforslaget med en udgiftsramme på i alt kr. 300.000.

I det udsendte budgetforslag er der anvendt de nye fordelingstal (1073/1073), der endnu ikke formelt er tinglyst. Der var derfor enighed om at opkræve som hidtil efter de nuværende fordelingstal (1011/1011).

Når de nye fordelingstal er tinglyst foretages ændring af opkrævningerne med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2008.

7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Efter valg ser bestyrelsen ud som følger:

Formand:	Carsten Christensen	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Michael Cronqvist	valgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Christian Bak	valgt for 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Tine Nødgaard	valgt for 1 år
Suppleant:	Finn Jægersdorf	valgt for 1 år
Suppleant:	Ragnhild Magnussen	valgt for 1 år
Revisor:	Claus Nødgaard	valgt for 1 år

Revisorsuppleant: Michael Taulbjerg

valgt for 1 år

8. Eventuelt

MS oplyste, at der pr. 1. juli 2008 er krav om at samtlige el-installationer skal være beskyttet af en HPFI-afbryder. Såfremt der allerede er monteret HFI-afbryder, kræves der ikke montering af HPFI-afbryder. Det er ejeren af ejerlejligheden, der har pligt til at sørge for, at ejerlejlighedens installation opfylder kravene.

Ejerforeningens bestyrelse skal sørge for, at alle ejendommens fælles installationer, overholder reglerne.

Regulering af husleje for p-pladserne blev drøftet, men dette var der ikke stemning for.

Det blev ligeledes diskuteret om de 4 fire p-pladser skulle sløjfes og gården anvendes til andet formål. Bestyrelsen arbejder videre med dette forslag.

Venteliste på p-pladserne blev efterlyst (MS kan oplyse, at der findes en venteliste med p.t. én ejer noteret).

Den nye belysning på Åboulevarden giver kraftigt lys i enkelte lejligheder. Bestyrelsen anbefalede, at de berørte ejere tog kontakt til den ingeniør i kommunen, der har stået for å-projektet.

Århus, den 26. marts 2008

Michael Salling
Statsaut. ejendomsmægler