

EJERFORENINGEN MARSELIS BOULEVARD 38-40, 8000 ÅRHUS C

- Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 18. april 2013 kl. 18.00 på Restaurant Martino, Marselisborg Havnevej 46 B, 8000 Århus C

Deltagere: 39 ejerlejligheder var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Det samlede fordelingstal blev opgjort til 618,2 ud af 1000.

Endvidere deltog Cathrine Skouboe fra Colliers Ejendomsadministration A/S.

Formanden Peer Christiansen bød på bestyrelsens vegne velkommen til den årlige ordinære generalforsamling og bød samtidig velkommen til de nye ejere.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Søren Bruun Rasmussen (808) som dirigent. Søren Bruun Rasmussen blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Cathrine Skouboe udarbejder referatet af generalforsamlingen.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand Peer Christiansen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for året 2012. Den skriftlige beretning vedlægges nærværende generalforsamlingsreferat.

I forbindelse med aflægning af beretning blev Morten Munk (1008) anmodet om, at kommentere på to tidligere drøftede forhold, tunnelbyggeriet og hjemfaldspligten. Bestyrelsen havde tidligere anmodet Morten Munk og Jørgen Albæk Jensen om, at repræsentere ejerforeningen i den følgegruppe, som kommunen har nedsat. Tunnelprojektet synes umiddelbart at blive realiseret som følge af, at der fortsat består et politisk flertal herfor, og interesserede henvises til at følge udviklingen på den af Aarhus Kommune oprettede hjemmeside vedrørende Marselistunellens etablering.

Morten Munk oplyste herudover, at der ikke offentligt forelå retningslinjer eller klare tilkendegivelser for, hvorledes bortfald af hjemfaldspligten kunne eller skulle ske. Det blev oplyst, at hjemkøb på det foreliggende grundlag – og som kommunen havde tænkt sig at håndhæve klausulerne på – ville blive relativt økonomisk byrdefuldt for den enkelte ejer.

Morten Munk blev anmodet om, at fremsende relevant foreliggende materiale til bestyrelsen vedrørende hjemfaldspligten, således at bestyrelsen kunne lægge dette materiale på ejerforeningens hjemmeside www.boulevarden.dk.

Søren Bruun Rasmussen takkede formanden for årsberetningen.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer til beretningen.

En ejer opfordrede bestyrelsen til at lave et nyt nøglesystem i ejendommen.

Fra en ejer blev der opfordret til, at der blev taget hånd om cykeloprydningen i ejendommen.

Problematikken omkring manglende parkeringspladser blev drøftet, og der kom forslag om, at de pladser, der i øjeblikket lejes ud til personer udenfor ejerforeningen, opsiges så man i ejerforeningen kan råde over alle pladser.

Da ingen af de tilstedeværende herefter ønskede ordet, blev beretningen anset som aflagt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 med påtegning af revisor til godkendelse

Revisor Karsten Madsen gennemgik årsregnskabs påtegninger, ledelsesberetning og anvendt regnskabspraksis og fremhævede årsregnskabs hovedtal. Årsregnskabet udviser et overskud på kr. 803.886. Egenkapitalen inkl. Grundfonden udgør pr. 31.12.2012 kr. 2.140.514.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold og revisors påtegning findes på side. 4.

Et medlem mente, at det burde være muligt at forhandle en højere rente hjem på det høje indestående beløb i Nordea. Colliers tager kontakt til Nordea herom.

Et medlem ønskede at vide, hvad abonnementet til Falck indeholder. Bestyrelsen oplyste, at det er en nøgleordning. Bestyrelsen har i det forgangne år erfaret at denne ordning ikke fungerer efter hensigten, så det overvejes, om dette abonnement skal opsiges.

Årsregnskabet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

4. Forelæggelse af budget og grundfond for 2013 til godkendelse

Revisor Karsten Madsen gennemgik det udsendte budget. Fællesbidraget for året 2013 er forhøjet med kr. 50.000 til kr. 1.150.000. Optrækningen til grundfonden for året 2013 er fastsat til kr. 700.000. Budgettet er påført overslag for året 2014, hvor fællesbidraget i forhold til 2013 forhøjes med kr. 50.000 til kr. 1.200.000 og grundfonden fastholdes på kr. 700.000.

Et medlem foreslog, at man indgik i et fællesskab med naboejendommen omkring græsslåning og snerydning, dels kunne der være en besparelse i dette fællesskab og det ville også se pænere ud hvis græsset blev slået på samme tid. Bestyrelsen har undersøgt denne model, men det er desværre ikke muligt for naboejendommens vicevært at tage mere arbejde ind.

Der var spørgsmål til ejendommens vandforbrug, og til hvordan der blev holdt styr på fordelingen af dette via varmeregnskabet. Bestyrelsen har sammen med Colliers Ejendomsadministration taget initiativ til at få registreret samtlige lejligheder i ejendommen. Herved opnår man, at få oplyst hvor mange beboere der er i lejligheden, dette vil én gang årligt blive sammenholdt med oplysninger fra folkeregistret. Et medlem foreslog, at der blev opsat vandmålere i lejlighederne. Bestyrelsen har tidligere undersøgt dette projekt men konstaterede, at det er for bekosteligt. Der blev dog opfordret til at bestyrelsen endnu engang hentede priser hjem på opsættelse af vandmålere.

Budgettet for 2013 blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

5. Forslag fra bestyrelsen:

5.a Drift- og vedligehold 10 år

På generalforsamlingen 2012 blev fremlagt en 10-årig drifts- og vedligeholdelsesplan, der er lagt ud på ejerforeningens hjemmeside.

Bestyrelsen har i løbet af året arbejdet på, at vedligeholdelsesplanen blev gennemarbejdet og dermed fyldestgørende. Derfor er der i samarbejde med Colliers Byggerådgivning og ingeniør Arne Elkjær udarbejdet et teknisk notat vedrørende ejendommens betonelementer. Udover dette

ligger der et projektforslag også fra Colliers Byggerådgivning fra oktober 2012 omhandlende renovering af facade og udskiftning af vinduer.

Ovennævnte notater samt bestyrelsens forslag til hvordan vedligeholdelsesplanen skal finansieres er udsendt med indkaldelsen (Forslag fra bestyrelsen til punkt 5A). Ejerforeningens nuværende økonomi kan ikke bære at finansiere den nuværende vedligeholdelsesplan (forslag A). Derfor har bestyrelsen udarbejdet et alternativt forslag (forslag B – se vedlagte bilag), hvor de vitale dele af vedligeholdelsesplanen (faldstammer, stigerør, nødvendig beton – og elevatorvedligehold) dækkes af grundfonden indenfor den næste 10-årige periode, og hvor de enkelte ejere selv skal finansiere forbedring af facader med isolering af brystninger og udskiftning til energi – og støj dæmpende glas. Bestyrelsen fremlagde og forklarede, hvad det indhentede tilbud fra Bytømreren indeholdte. Det blev understreget fra bestyrelsens side, at forslag B ikke indeholder en facaderenovering, men alene en komfortrenovering.

* Se supplerende afsnit nedenfor.

Ejerne fik herefter lejlighed til at spørge ind til og kommentere de to forslag.

Der var spørgsmål til hvorfor man kun havde indhentet tilbud fra Bytømreren. Bestyrelsen besvarede dette med, at valget var faldet på denne tømrer ud fra tidligere erfaringer.

En ejer oplyste, at de nuværende profillister på vinduerne ikke produceres mere, og man ville gerne vide, om der var taget højde for det i tilbuddet. Det ville bestyrelsen undersøge nærmere.

En ejer ytrede, at det notat, som var udarbejdet af Colliers Byggerådgivning omkring betonrenoveringen i ejendommen var "skudt forbi", og at notatet i ejerens øjne synes ubrugeligt. Betonrenoveringen burde kunne laves lang billigere.

En ejer mente, at bestyrelsen skulle sørge for en ordentlig byggerådgivning, og at der var mangler i vedligeholdelsesplanen som f.eks. altaner, dørtelefon, elevator og undersøgelse af PCB i ejendommen. Medlemmet opfordrede til, at man satte bidraget fra medlemmerne op nu og ikke først om 4 år.

Bestyrelsen besvarede forespørgslen eller bemærkningerne derhen, at det var bestyrelsens hensigt i forbindelse med realiseringen og implementeringen af den endelige 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan, at der til de større delprojekter ville blive truffet aftale med Colliers Byggerådgivning eller andre byggerådgivere om professionel rådgivning og assistance disse delprojekter vedrørende.

Dirigenten opsummerede forslagene, orienterede om afstemningsmetoder, og bad om en afvejning i form af håndsoprækning, for at afgøre om forslag A, som er en max model på ca. 20 mio. skulle sendes til afstemning. Ingen ønskede at dette forslag blev sendt til afstemning.

Herefter sendte dirigenten forslag B, en bemyndigelse til bestyrelsen om, at de kan gå videre med det fremlagte oplæg, til afstemning og kunne konstatere, at dette blev vedtaget.

Der var stor ros til bestyrelsen for deres indsats og grundige arbejde omkring dette projekt.