

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 22. APRIL 2010
EJERFORENINGEN MARSELIS BOULEVARD 38-40, 8000 ÅRHUS C**

Deltagere: 63 ejerlejligheder var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt. Det samlede fordelingstal blev opgjort til 710,5 ud af 1000.

Endvidere deltog Connie Tønnesen 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 Glenn Stage (406), Ulla Storm & Niels Jørgen Storm (605) og Kirsten og Henrik Thrane (1005).

1. Valg af dirigent & referent

Bestyrelsen foreslog Søren Bruun Rasmussen (808) som dirigent. Søren Bruun Rasmussen blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Connie Tønnesen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Peer Christiansen aflagde herefter på bestyrelsens vegne beretning for året 2009. Den skriftlige beretning vedlægges nærværende generalforsamlingsreferat.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer:

Enkelte ejere efterlyste en beskrivelse af viceværtens jobfunktioner. Bestyrelsen oplyste, at viceværtens opgaver bl.a. består af pasning af udenomsarealer, kældergange, altangange og haveanlæg m.v.

Flere ytrede utilfredshed med udførelsen af rengøringen samt pasning af udenomsarealerne. Bestyrelsen vil sørge for, at der bliver strammet op på disse funktioner.

Enkelte mente, at belægningen på altangangene er for nubrede og derved svære at renholde. Bestyrelsen oplyste, at belægningen blev lagt for få år siden, og den nubrede overflade tjener bl a det formål at være skridsikker .

En enkelt ejer mente, at beretningen manglede information angående de meget omtalte varmepege. Formand Peer Christiansen oplyste, at det er ejerforeningen, der skal afholde omkostningerne ved at refundere nuværende og tidligere ejere et engangsbeløb for årene 2003/04, 2004/05, 2005/06 og 2006/07, hvilket er årsagen til at bestyrelsen besluttede at fortsætte med de nuværende takstnedsættelser til udgangen af 2011.

På ejendommen er der tinglyst en hjemfaldspligt, der giver den oprindelige sælger (Århus Kommune) ret til at købe ejendommen tilbage til en nærmere fastsat pris på et nærmere fastsat tidspunkt. Da denne deklaration, på sigt, har negativ betydning for salget af ejerlejlighederne, blev bestyrelsen opfordret til tage kontakt til kommunen for at undersøge, hvad det vil koste at få denne ret afviklet og dermed deklarationen afløst. Det kan blive aktuelt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for viderebehandling af sagen.

Peer Christiansen og Søren Bruun Rasmussen var enige om at tidspunktet for kontakt til kommune nu er gunstig, og at man med fordel kan drage de omkringliggende ejerforeninger med i forhandlingerne.

Der blev omdelt et drifts- og vedligeholdelsesbudget for perioden 2010 – 19 som udtryk for bestyrelsens overvejelser over hvad der kunne forventes at skulle gøres ved ejendommen i dette tidsrum.

Bestyrelsen blev opfordret til at overveje at tilknytte en professionel rådgiver til at bistå med tilsyn og vurderinger i relation til kommende vedligeholdelsesarbejder mv.

Dirigent Søren Bruun Rasmussen meddelte, at beretningen ikke skal godkendes af generalforsamlingen og takkede herefter formanden for beretningen og konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

I forlængelse af beregningen, blev de nye hoveddøre præsenteret af tømrermester Simon Jæger.

Simon Jæger kunne oplyse, at der sammen med dørene bliver monteret nye karme, og at der kan monteres nye cylindre, der, når den låses på ydersiden, ikke kan åbnes på indersiden.

Det blev oplyst, at det er muligt at bestille dørene med individuel farve på indersiden, men at dette i så fald er et tillægskøb, der betales af de enkelte ejere. Såfremt ejerne ønsker at få monteret dørspion, brevkasse og/eller nye låse, skal dette ligeledes betales af de enkelte ejere.

Simon Jæger kunne oplyse, at - såfremt det ikke er i ferietid og lignende – leveringstiden ville være ca. 6-7 uger.

Efter præsentationen var der spørgsmål og kommentarer:

Enkelt spurgte om der skulle males efter endt montering. Bestyrelsen kunne oplyse, at det kun blev nødvendigt få steder, men oplyste samtidigt at såfremt det blev nødvendigt at male inde i lejlighederne, skal omkostningen afholdes af de enkelte ejere.

Der blev yderligere spurgt om der stilles krav til brugen af brandhæmmende materiale. Til dette blev det oplyst, at det ingen krav er.

Bestyrelsens oplæg er at bevare det nuværende låsesystem da det er et 12 punkt system der gør det så godt som umuligt at bryde op.

Der blev spurgt om det er muligt at få en nøgle, der passer både til postkasse og dørene. Dette blev frarådet.

3. Godkendelse af årsregnskab 2009

Revisor Karsten Madsen gennemgik årsregnskabets påtegninger, ledelsesberetning og anvendt regnskabspraksis og fremhævede årsregnskabets hovedtal. Årsregnskabet udviser et underskud på kr. 176.315. Egenkapitalen inkl. Grundfonden udgør kr. 729.478.

Årsagen til underskuddet er de udgifter, der er afholdt til ekstraordinær vedligeholdelse af ejendommen.

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

Årsregnskabet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

4. Godkendelse af budget for 2010

Revisor Karsten Madsen gennemgik det udsendte budget. Fællesbidraget for året 2010 er forhøjet med kr. 51.638. Opkrævningen til grundfonden for året 2010 er kr. 224.946. Budgettet er påført overslag for året 2011, hvor fællesbidraget i forhold til 2010 forhøjes med kr. 50.000 og grundfonden forhøjes med kr. 175.000 fra 2010 til 2011.

Karsten Madsen kunne oplyse, at der ikke budgetteres med større udgifter, men med en forøgelse af grundfonden kan Ejerforeningen bedre modstå de fremtidige drifts- og vedligeholdelsesarbejder, der er beskrevet i det omdelte drifts- og vedligeholdelsesbudget for perioden 2010-19.

Herefter blev budgettet for 2010 godkendt af generalforsamlingen.

5. Eventuelle forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag til behandling på generalforsamlingen: "Farven på fordørene til de enkelte lejligheder ændres til sort i forbindelse med, at en større del af ejerne har besluttet at udskifte med nye. Ejerforeningen drager omsorg for, at de døre, der ikke skiftes, males i samme sorte farve"

Inden Peer Christiansens fremlagde forslaget, henledte dirigenten opmærksomheden på følgende paragrafer i Ejerforeningens vedtægter:

§ 7, der lyder " den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, herunder bl.a. vedligeholdelse og fornyelse af gulve og døre, herunder også udvendige døre bortset fra udvendig maling af disse".

§ 8, der lyder "medlemmerne må ikke foretage ændringer herunder farveændring af ejendommens ydre eller ydersider af vinduernes og yderdørenes træværk m.v."

Da bestyrelsens forslag indebar en væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget kun kan vedtages såfremt 2/3 af de på generalforsamlingen afgivne stemmer stemmer for forslaget. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men er forslaget vedtaget med 2/3 af de afgivne stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage.

Herefter blev forslaget motiveret af Peer Christiansen.

Efter debat omkring farvevalg valgte bestyrelsen at trække forslaget tilbage.

I den forbindelse blev det fra flere medlemmers side i øvrigt anført, at det var af væsentlig betydning, at alle fastlagte farvekoder blev respekteret og dermed anvendt, da ejendommen i alle henseender burde fremstå med et ensartet præg.

Bestyrelsen vil udsende et nyt skema ang dørkøb , hvor der også vil være plads til eventuelle tilkøb. For at få en afklaring inden for kort perioden, bedes skemaet returneret til bestyrelsen senest 14 dage efter modtagelsen.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Efter gennemført valghandling udgøres bestyrelsen af følgende medlemmer :

Formand:	Peer Christiansen – 801	fortsætter 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Jørgen A. Jensen – 606 (enstemmigt)	genvalgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Bjørn S. Mikkelsen – 603 (enstemmigt)	genvalgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem:	Benjamin Larsen – 1007	fortsætter 1 år
Bestyrelsesmedlem:	Hanne Rasmussen - 808 (enstemmigt)	nyvalgt for 2 år
Suppleant:	Lasse R. Hamann – 402 (enstemmigt)	genvalgt for 1 år
Suppleant:	Henrik Thrane - 1005 (enstemmigt)	valgt for 1 år

7. Valg af revisor

City Revision I/S, Statsautoriserede revisorer, Karsten Madsen , blev genvalgt enstemmigt.

8. Indkomne forslag fra medlemmerne.

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

9. Eventuelt

En ejer gjorde opmærksom på, at efter endt rengøring af altangangene skal måtter og riste lægges på plads, da det ellers er oplagt for evt. tyve at se, om der er nogen hjemme. Bestyrelsen tager en drøftelse med rengøringsfirmaet derom.

Der efterlyses noget film på glasdørene, striber eller lignende. Bestyrelsen oplyste, at dette er bestilt og vil blive monteret hurtigst muligt.

Bestyrelsen undersøger for en ejer muligheden for at få noget mere opbevaringsplads i kælderen.

En ejer spurgte om muligheden for at få altan. Da man tidligere, uden held, har forsøgt at få tilslutning til montering af altaner, hvor disse ikke forefindes, opfordrede bestyrelsen de ejere, der måtte ønske det, at tage kontakt til det firma, der tidligere har monteret altaner på ejendommen. Tegninger på de eksisterende altaner ligger hos bestyrelsen.

En ejer opfordrede bestyrelsen til at finde ud af regler m.v. for brugen af boldbanerne bl a begrundet i støj mv derfra.

Dirigent hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden og gav herefter ordet til formanden.

Peer Christiansen takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen og de øvrige medlemmer for den gode debat samt en tak til Anders Vendelboe for det gode og engagerede arbejde for Ejerforeningen.

Århus C, den 11. juni 2010

Som dirigent

Søren Bruun Rasmussen

