

## **REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 28. APRIL 2011 EJERFORENINGEN TØMMERGÅRDEN, 8200 ÅRHUS N**

Der er i ejerforeningen 173 ejerlejligheder. Heraf er 42 ejerlejligheder genudlejet efter 1979 og har derfor ikke stemmeret efter fordelingstal jævnfør ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Antallet af stemmeberettigede fordelingstal reduceres derfor fra 10.000 til 7.433.

På mødet var 75 af 173 ejerlejligheder repræsenterende 1.851 af 7.433 stemmeberettigede fordelingstal fremmødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

### **1. Valg af dirigent & referent**

Vivian Lerche bød velkommen og præsenterede bestyrelsens medlemmer.

Vivian Lerche foreslog Michael Salling (MS) som dirigent & referent. MS konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

### **2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år**

Der var inden generalforsamlingen udsendt skriftlig beretning, hvortil Vivian Lerche henviste:

Året har heldigvis ikke budt på større overraskelser og bestyrelsen ser derfor tilbage på et år, hvor økonomien har udviklet sig tilfredsstillende.

Årets resultat er et akkumuleret overskud på DKK 61.546.

Der er ikke foretaget udskiftning af punkterede termoruder i 2010, som det var forudsat i budgettet. Af større arbejder er gennemført asfaltering af P-pladsen ved Gyldenløvesgade for DKK 71.462 samt afrensning og overfladebehandling af facader i stueetagen for DKK 133.125.

Disse arbejder er delvist finansieret af grundfonden, da der som vedtaget på generalforsamlingen er overført DKK 207.000 til driften. Efter denne overførsel udgør opsparingen i grundfonden DKK 663.180 pr. 31. december 2011.

Bestyrelsen foreslår, at den nuværende opsparing på DKK 240.000 skal stige med 50 % (DKK 120.000 p.a.), for at øge opsparingen til kommende større vedligeholdelsesarbejder. Hvis stigningen vedtages, vil der være DKK 963.000 til rådighed ved udgangen af 2011. Stigningen udgør DKK 52-59 pr. måned pr. lejlighed.

Vedrørende budgettet for 2011 foreslår bestyrelsen, at indbetalingerne til fællesudgifter stiger med ca. 3 %, hvilket giver DKK 2.130.000 til ejerforeningens ordinære drift. Stigningen udgør i alt DKK 60.000 og betyder en stigning i de månedlige fællesudgifter på DKK 26-30 pr. ejerlejlighed.

Bestyrelsen er fortsat meget tilfreds med Karl Hansson og John Dybdal Madsen. Karl og John yder en meget stor indsats og sparer ejerforeningen for mange vedligeholdelsesomkostninger.

På generalforsamlingen 2010 drøftede man, om man burde overveje en samlet udskiftning af vinduer og døre i stedet for at fortsætte med løbende udskiftning af punkterede termoruder.

Bestyrelsen har indhentet overslag på udskiftning af alle indgangsdøre og vinduespartier. Udgifter andrager overslagsmæssigt godt 10 mio. DKK. Såfremt en sådan udskiftning skulle foretages, ville det betyde en ekstraordinær opkrævning på ca. DKK 55.000-60.000 pr. ejerlejlighed.

Vicevært Karl Hansson har foretaget en omfattende registrering af tilstanden på vinduer og døre i stort set samtlige ejerlejligheder. Den overordnede konklusion på registreringen er, at der ikke er et akut behov for

udskiftning af alle døre og vinduer. Der er ca. 10-20 lejligheder, hvor vinduespartierne er i dårlig stand og derudover er et antal altandøre tjenlige til udskiftning og en del fuger omkring vinduerne er i dårlig stand.

Derudover kan det konstateres, at isoleringen i partierne under vinduerne ikke lever op til dagens standard.

Bestyrelsen har drøftet mulighederne for at påbegynde en rullende udskiftning af vindues- og dørpartier, men vurderer ikke, at dette er optimalt. Dels vil en sådan udskiftning tage mange år og besværliggøre senere vedligeholdelse, men det vil også medføre forskelsbehandling af ejerne.

Bestyrelsen finder ikke, at der nu er et generelt behov for udskiftning af vindues- og dørpartier, men man vurderer, at udskiftning skal foretages indenfor en horisont på ca. 4-5 år. Ejerne må således forvente ekstraordinære opkrævninger på ca. 55-60.000 pr. ejerlejlighed. Bestyrelsen opfordrer derfor ejerne til at igangsætte egen opsparring.

I konsekvens af forventningen om en samlet udskiftning af vindues- og dørpartier, vil bestyrelsen være tilbageholdende med at foretage udskiftning af punkterede termoruder i de kommende år.

I det forløbne år har bestyrelsen atter drøftet, om der skulle udarbejdes en specificeret vedligeholdelsesplan, hvor enkelte arbejder er prissat og anført i bestemte år.

I bestyrelsen er der enighed om, at fortsætte med den nuværende ordning, hvor bestyrelsen løbende drøfter forestående arbejder og prioritering af vedligeholdelsesindsatsen, da metoden sikrer dynamik og mulighed for at tilpasse ejernes ønsker og ejendommens behov så de kan indarbejdes i planerne fra år til år.

På denne baggrund har bestyrelsen ikke fundet det relevant at anvende et større beløb på udarbejdelse af tilstandsvurdering. Bestyrelsens til enhver tid værende bruttoliste for større vedligeholdelsesopgaver fremgår altid af årsberetning og referatet af årets generalforsamling og er således altid tilgængelig på hjemmesiden.

Bestyrelsens bruttoliste for kommende års større vedligeholdelsesarbejder:

- Asbestplader i gavle udskiftes + overvejelse om samtidig isolering
- Udskiftning af varme- og varmtvandsmålere, herunder montering af koldtvandsmålere.
- Løbende kontrol og udbedring af betonen (muligvis forebyggende katodisk beskyttelse af betonen)
- Løbende udskiftning af faldstammer og stigestreng, når behovet opstår.
- Udskiftning af samtlige altan- og dørpartier – forventes udført 2015-2016.

### **3. Godkendelse af årsregnskab 2010**

MS gennemgik det udsendte årsregnskab, der udviste et overskud på DKK 61.546 efter resultatdisponering. Den samlede egenkapital udgør DKK 724.726, hvoraf DKK 663.180 er opsparet i grundfonden.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger, idet overskuddet blev overført til driften i 2011.

Det blev foreslået, at man udarbejder et separat regnskab for vaskeriet, så man kan følge indtægter og udgifter. Bestyrelsen overvejer dette.

### **4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Niels Mølgaard henviste til den udsendte årsberetning, hvoraf bestyrelsens bruttoliste for kommende års større vedligeholdelsesarbejder fremgår:

- Asbestplader i gavle udskiftes + overvejelse om samtidig isolering
- Udskiftning af varme- og varmtvandsmålere, herunder montering af koldtvandsmålere.
- Løbende kontrol og udbedring af betonen (muligvis forebyggende katodisk beskyttelse af betonen)
- Løbende udskiftning af faldstammer og stigestreng, når behovet opstår.
- Udskiftning af samtlige altan- og dørpartier – forventes udført 2015-2016.