

Der indkaldes hermed til

## **Ordinær generalforsamling i**

### **Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov**

mandag den 6. juni 2011 klokken 19:00 i Café Fortegården, Femmøllervej 10.

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 ved revisor Michael Fræmohs til godkendelse.
3. Forelæggelse af budget for 2011 til godkendelse.
4. Valg af revisor. Michael Fræmohs indstilles til genvalg.
5. Bestyrelsens beretning for 2010/11.
6. Der foreligger ingen vedligeholdelsesplan for ejendommen.  
Der planlægges:
  - udskiftning af vinduer i trappeopgangene og
  - omlægning af beplantning ved parkering.
7. Drøftelse af fremtidig anvendelse af vaskekælder.
8. Indkomne forslag fra medlemmer.
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen.  
På valg er:
  - Kim Petersen (ikke genvalg) og
  - Thomas Jessen
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen. (Forslag: Vita Møller og Vibeke L.)
11. Eventuelt.

*Forslag og emner til behandling på generalforsamlingen skal indleveres til bestyrelsen senest den 27. maj, hvorefter de vil blive behandlet under dagsordenens punkt 8.*

Ejerforeningens vedtægter *Stk. 2.*

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

## **Bestyrelsens beretning for 2010/11.**

### **Pantstiftende vedtægter er tinglyst.**

På den ekstraordinære generalforsamling den 19.11.2008 blev nye pantstiftende vedtægter vedtaget. En beslutning som var forudsætning for at vi som ejerforening kunne lånefinansiere renovering af facaden af ejendommen ud mod Vester Strandalle.

Beslutningen blev effektueret ved igangsætning af tinglysningen via advokatfirmaet Holst Advokater i Århus.

På det tidspunkt anbefalede advokat Edit Stenum Larsen at sætte tinglysningen i venteposition indtil den digitale tinglysnings værste 'børnesygdomme' var overstået. Ekspeditionen af tinglysningen blev derfor først sat i gang i efteråret 2010.

Efter mange problemer i sagsforløbet – som stadig skyldes problemer med den digitale tinglysning – gennemførtes de sidste formaliteter i februar 2011.

Således er de pantstiftende vedtægter nu tinglyst på alle 21 lejligheder, og dermed er også de sidste formaliteter omkring fælleslånet fra Nykredit Bank til facaderenoveringen nu på plads.

Hver enkelt lejligheds ejer kan se egen tinglysning på tinglysningens hjemmeside:

<https://www.tinglysning.dk/tinglysning/welcome.xhtml>

### **Rentesatsen for fælleslånet.**

Renten for fælleslånet kan ændres af Nykredit Bank hvert år. Renten er fra den 1.4.2011 ændret fra 5,13% til 5,33% p.a.

### **Renovering af facaden.**

Efter afslutning af facaderenoveringen, blev der fra en del af medlemmerne givet udtryk for utilfredshed med højden på altanrækværk. Højden på rækværkene var vokset til 120 cm, og ikke som forventet samme højde som de 'gamle' rækværk. Der er tidligt i forløbet gjort indsigelse over for Sahl A/S, uden at der dog har kunnet skabes dialog om løsning af problemet.

I august måned forespurgte bestyrelsen medlemmerne om der var ønske om at gøre formel indsigelse mod rækværkernes højde over for Sahl Arkitekter. 13 medlemmer ønskede ændringer, 4 medlemmer var godt tilfredse, medens resten ingen mening havde.

Det blev en meget lang og sej process at få Sahl A/S til at vedgå at de havde lavet en fejl. Først da vi besluttede at sætte advokat på sagen, kom Sahl A/S frem med et tilsagn om at yde kompensation.

Resultatet blev at samtlige glas på altanerne nu udskiftes, således at man har ordentligt udsyn fra altanerne igen. Sahl har bidraget med 55.000 kr. i kompensation medens ejerforeningen selv har betalt de resterende 36.208 kr. ud af den løbende drift.

Hermed bliver renoveringsarbejdet endeligt afsluttet.

### **Kloak ved nr. 23 er repareret.**

Vi har flere gange været plaget af stoppede kloakker og deraf følgende kloakoverløb med oversvømmelse i kælderen til følge.

Det blev sidst på året besluttet at få gennemført en grundig undersøgelse af problemet, så vi fremover kunne undgå disse ubehagelige oversvømmelser.

I december blev der gennemført en grundig kikkertundersøgelse, hvorved der blev fundet fejl i kloakrørene og en kloakbrønd, som ingen havde kendskab til, blev fundet. Den 'nye' brønd var defekt i bunden, så den fejl blev udbedret, alle rør i forbindelse med den brønd blev spulet og endelig blev brøndens dæksel gjort synligt. Hermed skulle kloakproblemer fremover kunne undgås. Den samlede udgift blev på knap 22.500 kr.

### **Trappevask.**

Vi forlod Dorthes Rengøring i december. Trappeopgangene blev ganske enkelt ikke gjort ordentligt rent.

I stedet er det nu KLAR Rengøring ved Keld Andersen som klarer opgaven. Han får ca. 2.000 kr. pr. måned alt inklusive. Det er bestyrelsens indtryk at den nuværende ordning fungerer godt.

### **Vaskekælderen.**

I marts og april har tørretumbleren desværre været ude af drift. Det skyldes at den gamle betalingsautomat ikke fungerer og det har været et problem at få den repareret/udskiftet.

Samtidig nærmer det tidspunkt sig, hvor både tørretumbler og vaskemaskine og dermed også betalingsautomaterne skal udskiftes. Derfor har bestyrelsen heller ikke villet give for mange penge ud på en ny betalingsautomat, før vi har en ide om hvordan vaskekælderen skal udformes og udstyres fremover.

Imidlertid kan vi konstatere, at der henligger en del tøj i tørrerummet. Det henstilles at alt tøj medtages fra kælderen når det er tørt, at tøj ikke hænger længere tid end nødvendigt i tørrerummene og at tøj i vaskemaskinen tages ud straks efter vask.

Ordinær generalforsamling 2011 i Ejerforeningen Sletterhagevej 23, 25 og 27

Husk også altid at skrive på listen hvem der vasker, også selv om der ikke er reserveret tid i forvejen.

**Regulering af aconto beløb for vand og varme.**

Revisor Michael Fræmohs blev sidst på året 2010 bedt om at ændre acontobetalingen til vand og varme. Michael foreslog at vente til der foreligger ny afregning fra Århus kommunale værker og Brunata. Disse opgørelser foreligger nu. Derfor ændres aconto-betalingerne nu.

**Arbejdslørdag.**

Der foreslås afholdt arbejdslørdag den 13.8.2011.

På bestyrelsens vegne,

Kim Petersen Risskov den. 5. maj 2011.

## **EJERFORENINGEN SLETTERHAGEVEJ 23-25-27, 8240 Risskov**

*Beslutningsreferat af ordinær generalforsamling d. 06.06.2011.*

Generalforsamlingen er varslet ved opslag i alle opgange, ligesom der til alle ejere er omdelt Dagsorden vedlagt bestyrelsens beretning, samt budgetforslag 2011-2012 og efterfølgende Årsregnskab fra revisor, hvortil henvises.

Fremmødte: 10 ejere

Fraværende: 11 ejere

Formand Kim Petersen bød velkommen.

### **Jvnf. Dagsorden:**

#### **Punkt 1:**

Thomas Jessen valgt som dirigent og Vibeke L. som referent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovligt varslet.

#### **Punkt 2 og 3:**

Gennemgang af Årsrapport 2010 ved revisor Michael Fræmohs. Budgetforslag og Årsregnskab enstemmigt vedtaget. Det skal i den forbindelse bemærkes, at acontoindbetalinger til hhv. vand, varme og Stofa er reguleret fra og med 01.06.2011 begrundet i, at opgørelser fra Brunata og Stofa først er fremkommet maj 2011. Endvidere bemærkes, at udgifter til advokat og Tinglysning først endelig har kunnet afsluttes febr. 2011.

#### **Punkt 4:**

Revisor Michael Fræmohs enstemmigt genvalgt.

#### **Punkt 5:**

Formanden gennemgik årsberetningen, hvortil henvises.

**Vedrørende Status på renoveringsprojekt/altaner** fremhæves, at det har været slidsomt at nå til aftale med arkitektfa., men der er efter vejledning fra vores adv. Valgt en løsning, hvor glas jvnf. tidligere udmeldte nu udskiftes og det vil ske i løbet af uge 24. Der kommer opslag i opgange snarest med nærmere oplysninger. Der henstår forbedring af afløb ved altaner, hvilket forventes løst i indeværende år.

Der planlægges som anført udskiftning af vinduer i opgange i 2011. Hvad angår omlægning af beplantning ved parkeringsarealer, tilplantes der i efteråret 2011 og indtil da renholder fa. Risskov plante- og anlægsservice arealerne.

Ny bestyrelse udfærdiger ny vedligeholdelsesplan.

#### **Punkt 7:**

Fremtidig anvendelse af vaskekælder. Det besluttes, at kommende bestyrelse arbejder videre hermed, men der udtrykkes generelt ønske om, at der forefindes industrimaskine og tørretumbler. Det kunne overvejes at ændre betaling fra kontantafregning til kort, det haster ikke lige nu, men hvis der skulle komme reparationer af større omfang, er det hensigtsmæssigt det indgår i investeringsovervejelser.

**Punkt 8:**

Der er indkommet forslag om ændring af arbejdslørdage i ejerforeningen. Der afholdes 2 arbejdslørdage årligt, en ½ dag i forår f.eks. marts og en hel dag ultimo august/primus september incl. Vores traditionelle og hyggelige grillaften.

På den led renholdes fællesarealer og de, der ikke kan deltage den ene gang, får mulighed den anden gang. Forslaget vedtages enstemmigt.

**Punkt 9:**

Valg til bestyrelse: Kim Petersen ønskede ikke genvalg. Generalforsamlingen takkede for stort og flot arbejde. Thomas Jessen modtog genvalg. Nyvalgt blev Vibeke L. Ingen modkandidater.

**Punkt 10:**

Vita Møller modtog genvalg som 1. suppleant, Kim Petersen modtog valg som 2. suppleant. Ingen modkandidater.

**Punkt 11, Evt:**


Kim Petersen ønskede at henlede opmærksomhed på, at der mod hans vilje ikke er udfærdiget 2 referater fra bestyrelsesmøder ( burde ellers findes på vores hjemmeside). Da ny bestyrelse nu etableres, er der ikke behov for at gøre mere ved det.

Afslutningsvis hyggeligt samvær og let anretning.

Risskov d. ~~XXXX~~ 27.06.2011



Thomas Jessen  
Dirigent



Vibeke L.  
referent