



**Ejerforeningen Åhusene 4**

Aarhus, den 22. maj 2014

## Referat

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4

Den 20. maj 2014 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4 på Hovedbiblioteket Aarhus, Møllegade 1, 8000 Aarhus C.

Dagsordenen var:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
5. Forelæggelse af driftsbudget
6. Indkomne forslag
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
  - a. På valg er Holger Thygesen, modtager genvalg
  - b. På valg er Rikke Willemoes Petersen, modtager genvalg
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ad 1) Valg af dirigent

Rikke Willemoes Petersen blev foreslået som dirigent, da ingen andre fra generalforsamlingen ønskede denne rolle. Forslaget blev vedtaget.

Referenten skal konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, da indkaldelsen er dateret 13. april 2014, og fristen for en ordinær generalforsamling er 3 uger og skal afholdes inden udgangen af maj måned. Dokumenter til generalforsamlingen blev desværre ikke udsendt rettidigt, da disse først var medlemmerne i hænde 13. maj 2014. Bestyrelsen skal endnu en gang beklage dette. Formand Holger Thygesen konstaterede, at bestyrelsen ingen indsigelser havde modtaget over denne forsinkelse og spurgte generalforsamlingen, om nogen af de tilstedeværende ønskede at erklære

generalforsamlingen for ugyldig. Dette var ikke tilfældet, og generalforsamlingen var derfor at betragte som værende gyldig.

#### Ad 2) Valg af referent

Det blev forslået, at Morten Sørensen valgtes som referent. Forslaget blev vedtaget.

#### Ad 3) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Se bilag 1 for formandens beretning

Formanden berettede desuden om det nye tillæg til Grundejerforeningen Åhusenes vedtægter omkring hundeluftning på grundejerforeningens arealer. Tillægget er udsendt til alle ejere 5. maj 2014.

Efter formandens beretning kom følgende spørgsmål:

#### Viceværtrum

En ejer spørger yderligere ind til vicevært rummet, som Domis besidder.

Bestyrelsen afventer, at sidste ejendom (Åhusene 11) bliver solgt, og stemmefordelingen i grundejerforeningen skifter til fordel for ejerne. På det tidspunkt vil vi tage denne sag op igen.

#### Fælles vicevært

En ejer spørger til, hvorfor man er gået væk fra en fælles vicevært for hele området.

Domis ønsker ikke at foretage vicevært funktionen for alle ejendommene. Vi har entret med DEAS, der muligvis kunne være interesseret i at varetage opgaven for andre ejendomme også.

#### Udenomsarealer

Hvad er status på færdiggørelse af udenoms arealerne?

Vi forventer, at området vil blive færdigt i løbet af 2014.

#### Ad 4) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens regnskab for 2013, og følgende spørgsmål kom frem:

Hvad dækker udgiften til grundejerforeningen over?

Renovation og udgift til leje af skraldesug er klart de største poster, og derudover er der udgifter til vicevært til udendørsarealer og fælles el.

Hvad dækker administrations omkostninger over?

Domis er administrator for ejerforeningen og sørger for opkrævning af fællesudgifter, administration af bank kontakt med videre.

Hvad dækker posten med vand over?

Det er en mellemregning mellem Domis og ejerforeningen.

Er det meningen, at ejerforeningens konto skal gå i nul?

Nej, bestyrelsen ønsker et vist overskud, så det er muligt at betale uforudsete udgifter uden at skulle opkræve ekstraordinære indbetalinger.

Herefter blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

#### Ad 5) Forelæggelse af driftsbudget

Holger Thygesen gennemgik ejerforeningens budget for 2014, og følgende spørgsmål kom frem:

Betyder det at ejerforenings indbetaling forbliver uændret?

Ja

Hvad forventer bestyrelsen, at ejerforeningens egenkapital skal være på sigt?  
Bestyrelsen går efter en egenkapital på op til et års ordinær indbetaling.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

#### Ad 6) Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag, der kan sendes til afstemning. Dog er der kommet en række spørgsmål fra ejerne, der er besvaret individuelt. Disse svar blev også præsenteret på generalforsamlingen.

#### Låseblik i yderdøre – døre klapper stadig

Der er stadig problemer med døre, der klapper, da dørene kan give sig. Problemet stammer fra udsugningen i ejendommen, hvor der er trykforskel mellem lejligheden og fordeler gangen. Den bedste løsning er, at alle udluftningskanaler i alle vinduer står åbne. En ejer har fået et overslag på en mulig løsning fra Bonne Låse på et nyt slublik, der måske kan løse problemet. Bestyrelsen følger op på dette.

#### Forberedelse til 5 års gennemgang

Bestyrelsen vil i god tid inden 5 års gennemgangen indsamle fejl og mangler på ejendommen og generelle fejl og mangler i de enkelte lejligheder. Alle ejerne/beboere bedes dokumentere fejl og mangler med billeder og i god tid indsende dette materiale til ejerforeningen. Mere information om dette følger i god tid inden 5 års gennemgangen.

#### En ejer ønsker et skab til sko på fordeler gangen

Der er forståelse for forslaget, men af hensyn til brandmyndighederne må vi ikke henstille ting i gang arealer.

#### Grill på altanen

Det er tilladt af grille på altaner og tagetage med el og gas grill, dog stadig under hensyntagen til øvrige beboere.

#### Cykler

Der er mange cykler omkring ejendommen, men der er det antal pladser, der skal være. Bestyrelsen vil arbejde på en oprydning i ubrugte cykler sammen med grundejerforeningen.

#### Indtægt fra Q-Park

En eventuel indtægt fra Q-Park går til Åhusene Parkering ApS, der driver parkeringsanlægget.

Hvem tilhører de parkeringspladser, der ligger på dæk? Og kan man lave en løsning med gæsteparkeringskort.

De ca. 22 pladser tilhører grundejerforeningen (se grundejerforeningens vedtægter punkt

6.2). Men en løsning med gæstekort vil betyde at alle 432 lejligheder har mulighed for parkering på de ca. 22 pladser. Arealet administreres af Åhusene Parkering ApS.

#### Orientering om skraldesug

Formanden meddeler, at i tilfælde at skraldesuget bliver stoppet, og Domis udbedrer dette problem, vil regningen herfor blive sendt til ejerforeningen.

Korrespondance med formændene for Åhusene 5, 6 og 7.

Bestyrelsen forsøger at indgå et samarbejde med ejerforeningerne i Åhusene 5, 6 og 7 (nummer 9 er ikke etableret endnu). Det er lidt op ad bakke med kommunikationen, men vi forsøger stadig at etablere et samarbejde med de øvrige ejerforeninger.

#### Ad 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der var ikke andre ved generalforsamlingen, der ønskede at stille op til bestyrelsen. Både Holger Thygesen og Rikke Willemoes Petersen modtager genvalg.

Holger Thygesen blev valgt for 2 år

Rikke Willemoes Petersen blev valgt for 2 år

#### Ad 8) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Janni Holleufer 4, 2. -3 blev valgt som 1. suppleant

Der var ingen andre kandidater, og der blev ikke valgt en 2. suppleant.

#### Ad 9) Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen fortsætter med PricewaterhouseCoopers som revisor. Forslaget blev vedtaget.

#### Ad 10) Eventuelt

Der var ingen yderligere kommentarer under eventuelt.

Generalforsamlingen blev herefter hævet af dirigenten, der takkede for god ro og orden.

Bestyrelsen kan kontaktes ved henvendelse til formand:

Holger Thygesen

Terosevej 1

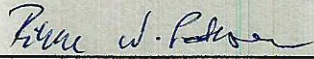
8541 Skødstrup

Tlf. 86991996 eller mobil 20290699

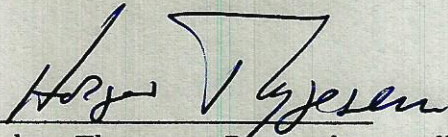
Mail: holger.thygesen@privat.dk

Som referent Morten Sørensen

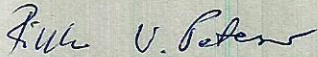
Referat godkendt d. 22. maj 2013



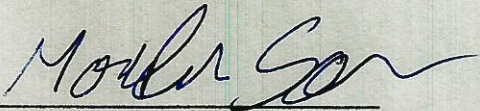
Rikke Willemoes Petersen, Dirigent



Holger Thygesen, Bestyrelsesmedlem



Rikke Petersen, Bestyrelsesmedlem



Morten Sørensen, Bestyrelsesmedlem

## Bilag 1 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

### Formandsberetning for 2013 til ordinær generalforsamling 20. maj 2014

Året 2013 har været et travlt år for bestyrelsen, og vi har haft 8 bestyrelsesmøder og 2 generalforsamlinger. Derudover har der været adskillige møder med den nye vicevært DEAS.

Regnskab for 2013 og budget for 2014 er først sendt ud til ejerne i sidste uge. Vi beklager den langsomme sagsgang, men der har ikke været indsigelser fra jer, så vi håber det kan accepteres på trods af alt..

#### Emner på bestyrelsesmøderne

Et gennemgående tema på bestyrelsesmøderne har været viceværtproblematikken. Vi troede, at vi var blevet lovet en viceværtordning, men det var ikke tilfældet, og vi har måttet forholde os til, hvad vi så kan gøre. Domis spillede ud med et dyrt og uspecificeret tilbud. Derfor har vi drøftet forskellige muligheder:

- Viceværtfunktionen kunne overdrages til en eller to af beboerne
- Beboerne kunne selv vaske trapper, og så kunne man have aftale med håndværkere efter behov
- ETL (tidligere rengøringsfirma) var interesseret men skulle ud og købe arbejdet
- Et mindre viceværtfirma, etableret i en stor kassevogn, bød sig til, men vi fik aldrig noget tilbud

De 2 første forslag drøftede jeg med Domis, som frarådede dem, og endelig kunne vi også løbe ind i forsikrings- og skatteproblemer mm.

For at kunne lave en endelig viceværtaftale skulle der laves en nøjagtig arbejdsbeskrivelse, og bagefter skulle der indhentes tilbud. Her viste det sig, at der faktisk kun var ét firma, som kunne påtage sig hele opgaven.

#### Den endelige aftale

DEAS tager sig af alle vores fællesarealer herunder trappevask, vinduespudsning, smøring af hængsler, fejning i cykelkælder og kælderrum, udskiftning af defekte lyskilder mm. Dvs. i princippet alt. Såfremt en arbejdsopgave ikke er beskrevet i aftalen eller er af en sådan art, at det kræver assistance fra et autoriseret firma, sørger DEAS for at sætte dette i værk efter tilladelse fra et bestyrelsesmedlem.

Undtaget er problemer med elevatoren, hvor kun DEAS eller et bestyrelsesmedlem kan tilkalde Thyssen Krupp.

#### Beboer service

Såfremt en beboer har behov for hjælp i forbindelse med et problem i lejligheden, kan der rekvireres hjælp fra DEAS - men for egen regning – og der vil snarest komme et opslag om dette.

At der skal eksternt firma på til at tage sig af viceværtfunktionen kan naturligvis ses i budgettet for 2014, men bestyrelsen har vurderet, at prisen er rimelig, når man sammenholder ydelserne.

### Opstart af viceværtordning

I forbindelse med etablering af den nye viceværtordning opstod der et spørgsmål om, hvor viceværten kan have et rum. Vi kan ikke få adgang til Domis' viceværtrum i kælderen, selv om det står i vedtægterne. Domis har foreslået, at der kan etableres et mindre rum i parkeringskælderen, men uden adgang til vand.

I bestyrelsen har vi fundet en brugbar løsning, hvor vi udnytter teknikrummet i kælderen. Her kan vi opbevare manualer, tegninger og lyskilder i et skab. Det gør det lettere i hverdagen for viceværterne, når der f.eks. skal skiftes en pære.

Skabet har vi købt fra HTH, og der er samtidig monteret 2 vandhaner i kælderrummet - (disse er betalt af Domis).

I forhold til viceværterfaciliteter er der ikke adgang til et toilet, og dette skal løses på sigt.

### Vinterforanstaltninger

Der er ikke aftalt snerydning på området ud for elevatoren og på fliserne ved å-indgangen i viceværterfunktionen. Denne vinter var mild men en aften hvor det sneede fra en lidt uheldig retning var det nødvendigt at fjerne sne fra elevatorområdet og her var vi heldige med at en beboer tog sig af at feje områderne.

Med forannævnte in mente har bestyrelsen derfor indkøbt skovl og kost, som i vinterperioden er placeret i kælderrummet modsat cykelkælderen, hvor der også er en spand med salt og en lille skovl, så beboerne selv man kan feje/rydde sne og strø salt på fliserne ved å-indgangen.

Husk der må ikke strøs salt på gulvet foran elevatoren!

### Ved brand

Som det nok er alle bekendt, har der været en mindre brand i opgangen. For at alle ejere og lejere er klar over det, er det bestyrelsen, som tager sig af en eventuel forsikringssskade. Hvis skaden er af en sådan beskaffenhed, at den kan laves uden om forsikringen, er det alligevel bestyrelsen, som igangsætter arbejdet/reparationen for skadevolders regning. Skader på selve lejligheden er ejers ansvar.

Vi vil i øvrigt henvise til, at der er blevet udleveret en vejledning om brand til alle lejligheder.

### Lys

Det har vist sig at der er problemer med lysarmaturerne specielt ved å indgangen og her venter jeg på et udspil fra producenten som har lovet at komme ind og se på problemet.

### Nøgler

Nøgler administreres af Domis, p.t. ved Jesper Pedersen. Såfremt man mister en af sine nøgler, sletter Jesper Pedersen koden til nøglen, og den kan ikke bruges, hvis den falder i forkerte hænder.

Med hensyn til at skifte batterierne i hoveddøre til de enkelte lejligheder er det Domis, som administrerer dette.

Tilslut vil jeg benytte lejligheden til at takke jer tre bestyrelsesmedlemmer for et helt enestående godt samarbejde, og uden Jer ville det ikke have været muligt at nå så langt med at organisere arbejdet. Tusind tak.