



Ejerforeningen Åhusene 4

Aarhus, den 12. juni 2015

Referat

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4

Den 28. maj 2015 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4 på Åhusene 4, 9. -3, 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 - ingen forslag er modtaget
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - a. På valg er Morten Sørensen, modtager genvalg
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ad 1) Valg af dirigent

Aksel Ørndrup 4, 4. -5 blev foreslået som dirigent. Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, da indkaldelsen er dateret 27. april 2015, og fristen for en ordinær generalforsamling er 3 uger og skal afholdes inden udgangen af maj måned. Dokumenter til generalforsamlingen blev udsendt 12. maj 2015 og dermed også rettidigt, da fristen for disse er 2 uger.

Dirigenten konstaterede at der på generalforsamlingen var repræsentanter fra 9 lejligheder, og at den er beslutningsdygtig ved stemmeflertal ud fra fordelingstal.

Ad 2) Valg af referent

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

Ad 3) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Se bilag 1 for formandens beretning

Efter formandens beretning kom følgende spørgsmål:

Omkring storskrald, så ved vi ikke, hvem der ikke overholder reglerne. Men vi henstiller til at alle i vores ejendom viser et godt eksempel. Bestyrelsen skal sikre at ejere, der fremlejer og udlejer lejligheder, informerer deres lejere om reglerne for affald.

Der blev også spurgt til hvordan de ekstra omkostninger til affald i grundejerforeningen deles, når 3 ejendomme udlejes? Det oplyses at denne udgift deles ligeligt mellem alle ejendomme.

Cykelparkering - den oprydning der blev foretaget i efteråret - er den lovlig? Ja reglerne omkring oprydning i cykler på privat areal er overholdt. 3 cykler blev afhentet af politiet.

Ad 4) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens regnskab for 2014, og følgende kommentarer kom frem:

Det blev konstateret at vand for cykelvask er blevet returneret til ejerforeningen Åhusene 4.

Domis er administrator for ejerforeningen indtil udgangen af 2016. Derefter skal der findes et andet administrationselskab, da Domis ikke ønsker at fortsætte denne aftale.

Der blev spurgt til levetiden for elevatoren. Denne kendes ikke, men da der foretages eftersyn og vedligehold flere gange årligt, forventes det at være mange år endnu.

Herefter blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5) Forelæggelse af driftsbudget

Der blev på generalforsamlingen udleveret et revideret budget, da der efter udsendelse er kommet nye tal fra grundejerforeningen. Holger Thygesen gennemgik ejerforeningens budget for 2015, og følgende spørgsmål kom frem:

Der blev spurgt ind til hvorfor fællesudgifterne den enkelte ejer betaler til ejerforeningen ikke stemmer overens med tallet i budgettet. Fra bestyrelsen oplyses det at fællesudgiften også inkluderer a conto vand og varme.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

Ad 6) Indkomne forslag - ingen forslag er modtaget

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.

- Skabe i gangen kan ikke monteres af hensyn til brand og flugtveje.
- Cykler - der henstilles endnu en gang til at alle beboere tænker sig om og udnytter alle pladser fuldt ud.
- Støj i forbindelse med døren til fordelingsgangen når den bliver åbnet. Bygningerne er

bygget efter bygningsregulativet for 2008, og det gør at der altid er undertryk i lejlighederne og fordelingsgangen, hvilket bevirker at det vil suse når døren fra elevatorplateauet og ind til fordelingsgangen åbnes. Hvis de var blevet opført efter de nyere regulativer, skulle der have været recirkulations system i lejlighederne og derfor ikke den trykforskel som der er i dag.

Kære beboer, husk at åbne ventilerne i jeres vinduer. Det gavner indeklimaet og mindsker trykforskellen mellem fordelingsgangen og lejlighederne.

Der blev spurgt fra en ejer om flere lejligheder er plaget af slagregn. Det er et problem i flere lejligheder, og ejerforeningen opfordrer alle ejere til at bringe disse problemer frem til bygningens 5 års gennemgang.

Ad 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg er Morten Sørensen, der modtager genvalg.

Der var ikke andre ved generalforsamlingen, der ønskede at stille op til bestyrelsen.

Morten Sørensen blev valgt for 2 år

Ad 8) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Lars Jakobsen 4, 3. -5 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.

Det blev oplyst at Domis fortsætter som administrator indtil udgangen af 2016.

Ad 10) Eventuelt

Aflæsning af vand - en ejer har haft problemer med aflæsning af vand, hvor der efter lang tid blev konstateret at fjernaflæseren var defekt.

Det oplyses af formanden, at hovedvandmåleren for ejendommen aflæses og sendes ind til Aarhus Vand. Ved at sikre, at denne aflæsning sker samme dag som der fjernaflæses vand i de enkelte lejligheder, kan der, ved at summere de enkelte målere for de 48 lejligheder, sammenlignes aflæsninger mellem dette og målingen på hovedmåleren. Forskellen mellem disse tal svarer til det vandforbrug der er brugt på cykelvask.

Dog kan der være et problem med at fjernaflæseren er defekt. Derfor henstiller bestyrelsen til at alle ejere får kontrolleret om visningen på det analoge vandur stemmer overens med målingen via fjernaflæsningen. Ved at logge ind på <https://portal.techem.dk/> kan man kontrollere det fjernaflæste tal. Brugernavn og password fås ved henvendelse hos Techem.

Der blev spurgt ind til den fugtalarm der ligger inde i teknikrummet bag ved skabene på toilettet. Det konstateres at batteriet i denne alarm holder ca. 5 år, og på nuværende tidspunkt er det løbet tør i flere lejligheder. Når det er ved at løbe tør begynder den at bippe som en røgalarm. Derfor henstiller bestyrelsen til at alle ejere i god tid får skiftet batteri (9V) i fugtarmen inden den er ved at løbe tør. Man kan med fordel kontrollere målingen af det analoge vandur, når man alligevel har afmonteret skabene. Der er ingen vicevært der kan hjælpe med denne opgave - det er ejerens ansvar.

En ejer har oplevet at en styreskinne i toppen af altandøren er knækket, og døren dermed ikke kan låses i åben tilstand. Den enkelte ejer bør rette henvendelse til en forhandler af Idealcombi døre, for at få reservedele.

Ejerforeningen vil være vært ved et uformelt grill engagement tirsdag den 25. august på fællesarealet ved åen. Nærmere oplysninger herom fremsendes senere.

En ejer har spurgt ind til hvordan man vasker altanglas på ydersiden. Der er ikke nogen nem metode - desværre.

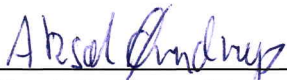
Generalforsamlingen blev herefter hævet af dirigenten, der takkede for god ro og orden.

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. 12. juni 2015


Aksel Ørndrup, Dirigent


Holger Thygesen, Bestyrelsesmedlem


Rikke Petersen, Bestyrelsesmedlem


Janni Holleufer, Bestyrelsesmedlem


Morten Sørensen, Bestyrelsesmedlem

Bilag 1 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formandsberetning for 2014 til ordinær generalforsamling 28. maj 2015

Jeg vil indlede min beretning med at rette en stor tak til dig Rikke, fordi du så beredvilligt vil stille jeres lejlighed til rådighed til vor generalforsamling, da det ikke har været muligt for os at få et egnet lokale i nærheden, og til en pris vi kan betale.

Året har ikke budt på de helt store udfordringer bortset fra begyndervanskelighederne med DEAS, men efter at vi har haft et møde med dem og foreholdt dem, at kvaliteten af deres rengøring ikke levede op til vor forventning, og at en supervisor fra DEAS udtalte, at vor trappegang og kælder lignede en forladt ejendom, fik de rettet op på det.

Bestyrelsen har i det forgangne år besluttet at udvide bestyrelsen ved at tage den valgte suppleant Janni Holleufer med i bestyrelsen, som herefter består af fire medlemmer. I samme forbindelse besluttede vi, at der i bestyrelsen kun kan træffes flertalsbeslutninger. Denne beslutning vil medføre, at vi skal have vedtægterne for Ejerforeningen ændret eller, hvad jeg håber er, at vi kan nøjes med at lave tillæg til vedtægterne.

I begyndelsen af december sidste år var jeg indkaldt til et bestyrelsesmøde/formandsmøde i Grundejerforeningen, og her orienterede Lars-Erik Larsen fra Domis os om, at man nu havde solgt den sidste lejlighed i blok 11 og at man ville opsig administrationsaftalen med de enkelte ejerforeninger herunder viceværtopgaverne .

Ifølge vedtægterne har Domis pligt til at udføre administrationen indtil udgangen af 2016 hvilket man accepterede, men foreholdt os at man gerne vil af med viceværtfunktionen 30 juni dog senest med udgange af 2015.

Domis gjorde os det også klart at man ville synliggøre omkostningerne ved at fakturere Grundejerforeningen for de ekstraomkostninger man har fået i forbindelse med oprydning på skralde øen.

Vi i bestyrelsen får stadigvæk henvendelser fra ejere/beboere, om det ikke er muligt at udnytte fællesarealet foran indgangen til lejlighederne med en skabsvæg, således at hver lejlighed får et aflåst skab til opbevaring af udesko, gulvspand, støvsuger mm., men det er ikke muligt, da området er en brand/flugt- og evakueringsvej.

Cykelparkering

Vi får stadigvæk henvendelser om problemer med, at der mangler plads til cykler i stativerne, men her må vi rette problemet til jer selv, og det er, at i må lære at holde en bedre selvjustits og sætte jeres cykler ind i stativerne, og så må dem, som kan løfte sin cykel op tage den øverste del af stativet og ikke bare presse sin cykel ind mellem to cykler, som er parkeret. En høflig henstilling til jer er at overholde cykelparkeringen i slusen fra parkeringskælderen. Her har jeg iagttaget, at man presser cyklerne ind mellem allerede parkerede cykler eller stiller dem op ad den modsatte væg eller endog midt i gangen.

Husk på at sluseområdet er en brand- og evakueringsvej.

Bestyrelsen har opsat en lille skraldespand i kældergangen, og den er tænkt til, at man kan lægge mindre stykker affald deri og ikke reklamer eller lignede, som man ikke gider tage med op.

Husk på der er en åbning til bortskaffelse af reklamer og aviser i slusen fra garagen og ind til vor kælder

Storskrald

Fra bestyrelsen henstiller vi til, at i sorterer jeres storskrald omhyggeligt og træffer aftale med Domis-viceværterne inden i sætter større ting som madrasser, møbler og lignende ned, da denne post kan blive en meget dyr affære for ejerforeningerne, idet Domis vil fakturere Grundejerforeningen for sortering og bortskaffelse af skraldet, og er det rimeligt, at beboerne skal betale, fordi du har et problem med at få dit storskrald bortskaffet.

Rygning

Efterhånden er det blevet sådan, at rygere er et jaget folkefærd, og derfor ser vi gentagne gange at rygningen forgår på altanerne, og det værste er, at man smider sit skod direkte ud fra altanen, og så havner det enten på en anden altan eller på jorden rundt om vort hus.

Kære ryger tænk på det og tag dit skod med ind!

Brug af affaldsskakt

Jeg vil bare minde jer om at anvende en egnet skraldepose, der kan snøres sammen og ikke har en diameter på over 25 cm. fuldt udspilet til jeres husholdningsaffald, således at den uhindret kan falde ned i skakten.

Flere af ejerforeningerne har fået regning på 1500,00 kr. fordi skakten var stoppet af en for stor pose, pizzabakke eller en bøjle.

Tilslut vil jeg benytte lejligheden til at takke jer tre bestyrelsesmedlemmer for et godt og venskabeligt samarbejde, og ikke mindst en kæmpe tak til dig Morten for alt det sekretærarbejde du udfører.