



Ejerforeningen Åhusene 4

Aarhus, den 28. april 2016

Referat

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4

Den 26. april 2016 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4 på Åhusene 4, 9. -3, 8000 Aarhus C.

Dagsorden 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 ikke genvalg
 - b. På valg er Rikke Willemoes, modtager genvalg
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ad 1) Valg af dirigent

Steen Dybboe blev foreslået som dirigent. Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, da fristen for en ordinær generalforsamling på 3 uger var overholdt. Indkaldelsen pr. e-mail blev udsendt 4. april 2016. Desuden skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj måned. Dette var også overholdt.

Dokumenterne til generalforsamlingen (regnskab, budget og indkomne forslag) blev udsendt 11. april 2016 og var dermed også rettidig udsendt, da fristen for disse er 2 uger.

Dirigenten konstaterede, at der på generalforsamlingen var repræsentanter fra 11 lejligheder, og at den var beslutningsdygtig ved stemmeflertal ud fra fordelingstal.

Ad 2) Valg af referent

Morten Sørensen blev foreslået som referent. Forslaget blev vedtaget.

Ad 3) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Grundet Holger Thygesens beslutning om at trække sig fra formandsposten i ejerforeningen holdt Rikke Willemoes beretningen med suppleringer fra Holger Thygesen.

Se bilag 1 for formandens beretning

Formandens beretning gav anledning til spørgsmål vedrørende:

Kontaktark: Der var ønske om, at ejerforeningens kontaktark, der hænger i kælderen og findes i ejerforeningens facebookgruppe, også distribueres til ejerne. Det sendes ud sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Rotter: De rotter, der tidligere er blevet observeret på området, er ikke set på det seneste. Dog opholder de sig naturligt ved åen.

Holger Thygesen supplerede formandsberetningen med:

Opgaven med, at Domis træder ud af samarbejdet med ejerforeningen, har kostet en del arbejde.

Blok 1 og 3 er solgt til en investeringsforening. Blok 2 er solgt til Løvbjerg Ejendomme.

Holger Thygesen ønsker at fortsætte i bestyrelsen i Grundejerforeningen af hensyn til kontinuitet.

Arbejdet med at opsig og flytte affaldsøen fra kælderen har kostet en del kræfter. Kommunen stiller nye krav til sortering af affald, der kan få indflydelse på udformningen af den fremtidige affaldsø.

Grundejerforeningen arbejder desuden på forbedring af udendørsbelysningen.

Ad 4) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens regnskab for 2015, og følgende kommentarer kom frem:

Hvorfor er forsikringer steget i 2015?

Den aftale, vi havde gennem Domis, er blevet gentegnet og steget i pris. Der er hjemtaget nye tilbud i blok 9, som vi følger med i.

Udgiften til grundejerforening er højere i 2015 end 2014 - hvad er årsagen til dette?

Da man i regnskabet i 2014 havde glemt en udgift til leasing på skraldesuget, steg udgiften betydeligt i 2015. Den er regnet ind i budget for 2015 og 2016.

Regnskabet viser et samlet overskud på kr. 10.720,-

Herefter blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5) Forelæggelse af driftsbudget

Morten Sørensen gennemgik ejerforeningens budget for 2016, og følgende spørgsmål kom frem:

En mindre stigning i fællesudgifter blev præsenteret, og detaljerne kan ses i budgettet.

Der kan komme en ekstraudgift til etablering af en ny permanent affaldsø. Denne potentielle udgift vil blive afholdt som en engangs-opkrævning hos ejerne.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

Ad 6) Indkomne forslag

1. indkomne forslag

Forslag om opsætning af udendørs askebæger ved å-indgangen:

Hej Morten,

jeg vil gerne foreslå, at vi får stillet et udendørs askebæger op ved bagindgangen. Det flyder tit med cigaret skodder.

Mange hilsner

Claus Christensen

Åhusene 4,3,1

Kommentarer: Antagelsen er, at de fleste cigaret skodder kommer fra altanerne. Hvis der opstilles et askebæger, opfordrer det til, at det er der, man ryger. Det kan være til gene for beboerne i nærheden. Bestyrelsen vil henstille til selvjustits fra alle beboere til, at der benyttes et askebæger på altanerne, og man ikke smider skodder ud over altanen.

Forslaget blev afvist af generalforsamlingen.

2. indkomne forslag

Forslag om rådgivning i forbindelse med 5 års gennemgang for ejerforeningen:

Ved ejerforeningens 1 års gennemgang assisterede Tri-Consult ejerforeningen med udarbejdelse af mangellister og med at stille krav overfor bygherre.

Ejerforeningens bestyrelse stiller forslag om, at der i forbindelse med bygningens 5 års gennemgang ultimo 2016 entreses med et rådgivende ingeniørfirma. Dette for at sikre, at de mangler, der findes, bliver identificeret, og at der bliver stillet krav overfor bygherre, om at disse bliver udbedret.

Omkostningen for denne rådgivning forventes at svare til udgiften ved 1 års gennemgangen, der lå på ca. kr. 35.000,-

Forslaget er stillet af ejerforeningens bestyrelse

Kommentarer:

Der ytres ønske om, at gennemgang med Tri-Consult laves sammen med de øvrige ejerforeninger, der skal gennem samme øvelse i løbet af de kommende år. Vi kan på denne måde eventuelt reducere udgiften til Tri-Consult.

Forslaget blev vedtaget af generalforsamlingen, og bestyrelsen vil igangsætte opgaven.

Ad 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg er Holger Thygesen, modtager ikke genvalg.

Holger Thygesen har ændret beslutning og modtager genvalg. Årsagen er, at Holger Thygesen ønsker at fortsætte i Grundejerforeningens bestyrelse, og dermed giver det mening at have et mandat i ejerforeningens bestyrelse.

På valg er Rikke Willemoes, som modtager genvalg

Der var ikke andre, der ønskede at stille op til bestyrelsen, og derfor blev begge kandidater genvalgt for 2 år.

Ad 8) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Mette Kjøge Jakobsen 4, 4. -1 blev valgt som 1. suppleant. Hun ønsker af modtage invitationer til bestyrelsesmøderne og holde sig orienteret om arbejdet i bestyrelsen.

Der var ikke andre, der ønskede at stille op som suppleant, så det blev besluttet, at man ikke behøver en 2. suppleant.

Ad 9) Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen fortsætter med PricewaterhouseCoopers som revisor, som også anvendes af de øvrige ejerforeninger. Forslaget blev vedtaget.

Ad 10) Eventuelt

Blok 1, 2 og 3 er solgt fra Domis. Deltager de i grundejerforeningen?
De deltager på lige vilkår med de andre ejerforeninger.

Orientering om at brug og deling af viceværtrummet mellem Domis og Laros er ved at falde på plads.

Orientering om omdannelse af Godsbanen. Der er umiddelbart to ting, der kan have direkte indflydelse på vores ejerforening:

1) Omdannelse af krydset mellem Søren Frichs Vej, Carl Blochs Gade, P. Hiort-Lorenzens Vej og godsbaneområdet. Der skal etableres et almindeligt firbenet kryds, og P. Hiort-Lorenzens Vej skal flyttes ind på godsbaneområdet for at sikre en lige vej fra Carl Blochs Gade. Det vil få en endnu ukendt indflydelse på udkørslen fra vores område.

2) Muligheden for at bygge højhuse på godsbaneområdet. Der er i planerne forslag om mulighed for at bygge højt (10-13 etager) ud for vores nuværende udkørsel og overfor blok 1 og 3. Detaljer kan ses i det materiale, alle ejere har modtaget, fra Aarhus Kommune.

Den interimistiske sti, der har været mellem blok 2 og 4, er blevet fjernet, og der er sået græs. Hvad er planen for den?

Stien er et levn fra byggeriet i 2011. Det forsøges at flytte trafikken på denne sti ud på de permanente stier. Bestyrelsen vil opfordre Grundejerforeningen til at revidere alle stier på hele området, da ikke alle er anlagt efter de faktiske trafikmønstre.

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

Bestyrelsen kan kontaktes ved henvendelse til sekretær:

Morten Sørensen
Åhusene 4, 6. -2
8000 Aarhus C
Telefon 51 80 62 30
Email morsormail@gmail.com

Som referent Morten Sørensen

Referat godkendt d. 28. april 2016

Steen Dybboe, Dirigent

Holger Thygesen, Bestyrelsesmedlem

Rikke Petersen, Bestyrelsesmedlem

Janni Holleufer, Bestyrelsesmedlem

Morten Sørensen, Bestyrelsesmedlem

Bilag 1 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formandsberetning for 2015/16 Åhusene 4

Året har budt på følgende opgaver for bestyrelsen:

Ejerforeningen indbød til grillarrangement i august 2015 som en mulighed for at møde de øvrige beboere i ejendommen. Vejret var ikke fantastisk, men arrangementet blev gennemført som planlagt. Det var hyggeligt med de få som deltog.

Domis ønskede at trække sig ud af Åhusene og opsigde administrationsaftalen med os og med Grundejerforeningen. Så trak de den tilbage, og så flyttede de opsigelsestidspunktet. Gennem samarbejde med de øvrige ejerforeninger fik vi forskellige tilbud hjem – også et fra Domis. Det bedste tilbud kom fra Laros, som kunne varetage alle de opgaver, vi ønsker løst inkl. viceværtopgaver i alle ejerforeninger og grundejerforeningen. De var bedst i forhold til økonomi og tilgængelighed, og alt kunne samles ét sted. Dermed blev Deas også opsagt.

Skiftet skete ved årsskiftet, og der blev udsendt information både fra Bestyrelsen Åhusene 4 og Laros til beboere og ejere.

Bestyrelsen beder om, at hvis der observeres problemer med vedligehold eller rengøring kontaktes Laros og bestyrelsen, så der kan følges op. I forbindelse med skift af vicevært er der udformet et nyt kontaktark med opdaterede oplysninger, hvis man har brug for hjælp. Det hænger i kælderen ud for elevatoren.

I løbet af 2015 er der blevet etableret et fint samarbejde mellem de forskellige ejerforeninger, hvilket betyder, at der kan forhandles bedre aftaler hjem for fx forsikringer og elevatordrift. Desuden er det muligt at holde hinanden orienterede om eventuelle problemer i blokkene eller området.

Skraldeøen i kælderen er blevet fjernet, da parkeringskælderen ikke kan forsikres. Indtil videre er affaldscontainerne flyttet til parkeringsdækket ud for blok 3 i to af deres cykelskure. Der vil komme en mere permanent løsning, når Grundejerforeningen har taget stilling til forskellige muligheder. Og der vil naturligvis blive orienteret nærmere om dette, når der foreligger en løsning.

Indtil da bedes alle aflevere affaldet i de dertil indrettede containere og naturligvis kun det, der står på containeren. Det er vigtigt, at der ikke ligger madaffald eller affald, der har været i kontakt med madvarer og flyder, da der er observeret rotter både i parkeringskælderen og udenfor husene. Alt affald, som ikke er pap, metal, glas eller batterier, har man selv ansvar for at skaffe sig af med. Ved større ting henvises til storskrald, der henter gratis. Er containerne fyldte, må man vente med at aflevere sit affald til der er plads eller sørge for at komme af med det på alternativ vis.

Der har været foretaget cykeloprydning i kælderen og omkring husene i marts af viceværterne. Der er samlet mange herresløse cykler sammen, så der nu er blevet bedre plads i cykelstativerne.

Holger ønsker at træde tilbage som formand i Bestyrelsen for Åhusene 4, men fortsætter som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen har fordelt ansvar og opgaver imellem sig for at lette overgangen, indtil den nye bestyrelse er på plads.

Tak til bestyrelsen for godt samarbejde gennem året.

Og især tak til Holger for et stort arbejde med at få alle de nye aftaler på plads, både i Ejerforeningen og i Grundejerforeningen. Vi ved, at det har krævet mange møder og megen tid!

Holger Thygesen og Rikke Willemoes Petersen, 26. april 2016