



**Ejerforeningen Åhusene 4**

Aarhus, den 2. maj 2017

## **Referat**

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4

Den 2. maj 2017 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 Morten Sørensen, modtager ikke genvalg
  - b. På valg er Janni Holleufer, modtager genvalg
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

### **Ad 1) Valg af dirigent**

Morten Sørensen 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 28. marts 2017. Desuden skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj måned. Dette var også overholdt.

Dokumenterne til generalforsamlingen (regnskab, budget og indkomne forslag) blev udsendt 17. april 2017, og var dermed også rettidig udsendt, da fristen for disse er 2 uger.

Dirigenten konstaterede at der på generalforsamlingen var repræsentanter fra 12 lejligheder, og at den er beslutningsdygtig ved stemmeflertal ud fra fordelingstal.

## **Ad 2) Valg af referent**

Det blev forslået, at Rikke Willemoes og Janni Holleufer valgtes som referenter. Forslaget blev vedtaget.

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

Formand Rikke Willemoes holder beretningen.

Se bilag 1 for formandens beretning

Efter formandens beretning blev følgende diskuteret:

5-års gennemgangen er ved at være afsluttet. Snarest vil de lamper, der er problemer med på altanerne blive skiftet. Kurt Degn fra Kaj Ove Madsen har bedt om adgang til alle lejligheder, så lamperne på altanerne kan blive efterset og skiftet efter behov. Derfor blev der spurgt til de fremmødtes holdning til at vicevært må lukke op. Der var enighed om, at det er i orden, så længe der bliver meldt en dato ud. Rikke har sendt besked til alle på mail og på FaceBook, da datoen nu er kendt, og er d. 11. maj.

Der har været flere elevatorstop på det seneste. Det er Laros, der skal kontaktes og ikke bestyrelsen. Dette vil blive rettet i infoskrivelsen i kælderen.

Laros sender husordenen til nye ejere ved første opkrævning af fællesudgifter. Det blev diskuteret om de kunne modtage den tidligere, evt. ved overdragelse af nøgler. Der er ikke noget entydigt svar på dette.

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

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens regnskab for 2016, og følgende kommentarer kom frem:

Hvad består betaling til grundejerforeningen af?

- Renovation, udendørsarealer, betaling af regninger mv. For nærmere oplysninger henvises til regnskabet for ejerforeningen.
- Det ekstra beløb der har været til grundejerforeningen i 2016 vedr. asfalt på stierne og belysning på stien rundt om Åhusene.

Regnskabet viser et samlet underskud på kr. 33.882,-

Herefter blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

## **Ad 5) Forelæggelse af driftsbudget**

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens budget for 2017, og følgende kom frem:

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

I forbindelse med 5-års gennemgangen er der benyttet et rådgivningsfirma. Til dette er der betalt ca. kr. 25.000,- som vi ved skal indeholdes i budgettet.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

## **Ad 6) Indkomne forslag**

Ingen

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

På valg er Morten Sørensen, modtager ikke genvalg.

På valg er Janni Holleufer, modtager genvalg

Allan Madsen lejlighed 4.3.1 stillede op til bestyrelsen: Han overtager Mortens plads

Janni blev genvalgt.

Begge blev valgt for 2 år.

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

Martin Bach 4, 6. -2 blev valgt som 1. suppleant. Ønsker af modtage invitationer til bestyrelsesmøderne.

Ingen andre 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. Forslaget blev vedtaget.

## **Ad 10) Eventuelt**

Blok 1, 2 og 3 er solgt fra Domis. Der deltager repræsentanter fra de tre blokke ved generalforsamlingen i Grundejerforeningen.

- De deltager på lige vilkår med de andre ejerforeninger.

Spørgsmål om hvordan man finder fugtalarm i lejlighederne. Den forefindes bag skabene i badeværelset. Forskellige ejere har fundet forskellige løsninger til at skifte batteri: 1) en låge ind i bagsiden af skabet, så man kan komme til uden at skulle løfte skabet ned, 2) ledning med batteriet er taget ud af skabet og monteret under skabet, så det er let at skifte uden at skulle løfte skab ned. Det er også muligt at få viceværterne til at skifte batteri mod betaling.

Nogle har oplevelser af, at brandalarmen starter uden egentlig grund. Alarmerne er blevet skiftet i flere lejligheder, men nu er tiden udløbet for at få dem skiftet af bygherre.

Muligheder for affaldssortering: Der er en midlertidig sortering på dæk ud for bygning 3. Da der er krav fra kommunen om at der skal sorteres plastaffald fra november 2017, skal der tages stilling til, hvad der skal være af sorteringsmuligheder på arealerne. Dette besluttet i fællesskab mellem alle ejerforeninger og udlejningsejendommene. Mere herom i særskilt information.

Uvished omkring det kommende byggeri på Godsbanearealet den anden side af vejen. Der er forslag om at noget af det kan komme op i 13. Etager. Det foreslås, at man holder hinanden

løbende orienteret om forløbet og kommer med indsigelser, når/hvis det bliver muligt og nødvendigt.

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

Bestyrelsen kan kontaktes ved henvendelse til formanden:

Rikke Willemoes  
Åhusene 4, 9. -3  
8000 Aarhus C  
Email: aahusene4@hotmail.com

Som referent Rikke Willemoes & Janni Holleufer

Referat godkendt d. 30. maj 2017

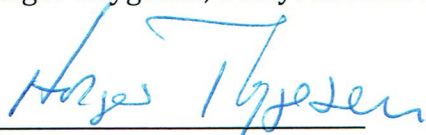
---

Morten Sørensen, Dirigent



---

Holger Thygesen, Bestyrelsesmedlem



---

Rikke Willemoes Petersen, Bestyrelsesmedlem



---

Janni Holleufer, Bestyrelsesmedlem



---

Allan Madsen, Bestyrelsesmedlem

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

### **Formandsberetning for 2016/17 Åhusene 4, ejerforeningen**

Et forsøg på en kronologisk gennemgang:

Siden sidste generalforsamling har der i bestyrelsen været arbejdet med planlægning og gennemførelse af 5 års gennemgang af ejendommen.

Bestyrelsen hyrede TriConsult som eksterne uvildige eksperter til at gennemgå bygningen med os og bygherre Kaj Ove Madsen. I den forbindelse tilbød bestyrelsen at samle punkter sammen fra de enkelte ejere og videreformidle til Kaj Ove Madsen.

Der er blevet udarbejdet en del lister, som er blevet justeret for, hvad der kunne godkendes, og hvad der ikke kunne. Vi står nu snart ved vejs ende, hvor der kun er få ting tilbage, som har måttet afvente godt vejr og test af diverse, før man kunne afslutte de sidste indberetninger på ejendommen.

Vi har nu haft Laros tilknyttet som viceværter og administratorer i et år. Overordnet set er bestyrelsen tilfredse med det udførte arbejde fra Laros' side. Vi har oplevet stor samarbejdsvillighed bl.a. i forbindelse med 5-års gennemgangen, hvor Laros har hjulpet os med adgang til lejligheder mv efter aftale med de enkelte ejere. De er også meget hjælpsomme, når vi ønsker at der ændres i procedurer.

På baggrund af en henvendelse fra Laros, der har overblik over de udgifterne i de forskellige ejendomme, har vi tegnet en ny billigere ejendomsforsikring på næsten helt samme vilkår som tidligere. Men med en reduktion i pris fra 32.000 kr. til 23.000 kr. pr. år. Det er samme forsikringselskab som tidligere, men uden fordyrende mellemlid. Den er trådt i kraft pr jan 2017.

Bestyrelsen har besluttet, at der fremover bliver sendt opdaterede husregler mm ud til nye ejere, så alle er informerede om, hvordan vores rammer er i og omkring huset. De kommer ud via Laros sammen med første indbetalingskort til ejerforeningsbidrag. Dig stadig et problem, at der ligger mange cigaretskodder henkastet omkring på fliser og i græsset især ved å-indgangen. Der er kommet flere små børn i opgangen og skodder er giftige og bliver ikke nedbrudt i naturen umiddelbart.

Der har i løbet af året været cykeloprydning i de fælles cykelstativer i kælderen og på arealerne omkring Åhusene. Der blev lidt mere plads i cykelstativerne, men det må med det store antal beboere i ejendommene forventes at være en tilbagevendende begivenhed.

Der var i sommer et større stop af affaldsskakten grundet flamingo. Det var ikke muligt at identificere "synderen", så ejerforeningen har måttet betale, hvad det kostede at få ordnet den. Vi henstiller til, at man tænker sig om, og at der selvfølgelig ikke bliver smidt affald ned, der kan stoppe skakten til – det er irriterende og dyrt!

Elevatoren har været i stykker nogle gange i løbet af året. Den bliver eftersat regelmæssigt ifølge forskrifterne, og det bedste at gøre ved stop er at kontakte Laros, som så kontakter reparatør. Det er ikke muligt selv at rekvirere reparation! Det er selvfølgelig irriterende, når den er ude af drift, men det er ikke muligt at forebygge stop, udover at den selvfølgelig kun

bruges til det, den er beregnet, til nemlig almindelig persontransport, og at gods, der evt. transporteres i den, ikke overbelaster den. Der har været en del irriterede opslag på face-book om, at den er ustabil. Dog må man sige, at den bliver jo også brugt flittigt, og der vil naturligt opstå slitage på den over tid, så det må forventes, at enkeltdele i den skal udskiftes, hvilket også er sket ved reparationerne. Og overordnet set er den ganske stabil.

### **Fælles ejerforeningsmøder**

Der har ikke været konkrete møder med de øvrige ejerforeninger i Åhusene i 2016, men der vil i løbet af de næste par måneder blive afholdt møde om den kommende affaldsordning, som Aarhus Kommune indfører fra efteråret og hvor vi i ejerforeningerne er nødt til at finde en fælles løsning.

### **Grundejerforeningen**

Gennem grundejerforeningen er der blevet asfalteret i vores nedkørsel til Å-indgangen, og der er blevet sat en række pullertlamper op på området, som sikrer at området er ordentligt belyst om aftenen. De tidligere lamper var ikke tilstrækkeligt funderet i jorden – det skulle de nye være, samtidig med, at de giver et væsentligt bedre lys. Der er ikke taget stilling til lamper på parkeringsdæk, men det vil blive drøftet om man på sigt også skal skifte dem. Der har været tale om, at der er meget mørkt ved indgangsdørene ved de enkelte huse på parkeringsdækket, men der afventes en beslutning om de høje lamper, før der tages stilling til evt belysning ved indgangsdørene. Udgifter til lamper og asfalt er blevet fordelt ligeligt til alle blokke.

Desuden har grundejerforeningen foranstaltet rottebekæmpelse på området omkring bygningerne og i garagen. Det ses som metalkasser med huller i stillet op forskellige steder på området. Vi satser på, at det kan holde rotternes antal nede. Samtidig må vi henstille til, at man selvfølgelig ikke efterlader affald med madrester i skraldespande og affaldscontainere på området, da det er at invitere flere rotter til.

### **Egen ejerforening**

Bestyrelsen er blevet et medlem mindre, da Morten Sørensen har solgt og fraflyttet sin lejlighed i februar 2017. Der er derfor brug for en ny repræsentant til bestyrelsen – Mortens post er på valg. Stor tak til Morten for det store arbejde, han har lagt i bestyrelsen helt frem til sin fraflytning og delvis efter!

Vi har i marts afholdt en rengøringsdag i ejendommen, hvor 12-14 beboere deltog. Der blev vasket og skrubbet i kælder, trappeopgang og på vægge i fællesarealer på alle etager med ganske synligt resultat, og stor tak til alle for energi og godt humør. Vi foreslår, at vi afholder et lignende arrangement igen næste år.

På bestyrelsens vegne

Rikke Willemoes