



Aarhus, den 30. april 2019

Referat af ordinær generalforsamling og informationsmøde i Ejerforeningen Åhusene 4

Den 30. april 2019 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
 - a. Vedligeholdelsesplan
 - b. Blødgøringsanlæg
 - c. Hjemmeside
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - a. På valg er Janni Holleufer, modtager ikke genvalg
 - b. På valg er Allan Madsen, 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 7. april 2019. Desuden skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj måned. Dette var også overholdt.

Dokumenterne til generalforsamlingen (regnskab, budget og indkomne forslag) blev udsendt 14. april 2019, og var dermed også rettidig udsendt, da fristen for disse er 2 uger.

Dirigenten konstaterede, at der på generalforsamlingen var repræsentanter fra 8 lejligheder, og at den er beslutningsdygtig ved stemmeflertal ud fra fordelingstal.

Ad 2) Valg af referent

Det blev foreslået, at Janni Holleufer valgtes som referent. Forslaget blev vedtaget.

Ad 3) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formand Rikke Willemoes holdt beretningen. Se bilag 1 for formandens beretning.

Efter formandens beretning blev følgende diskuteret:

Letsgo: Diskussion om, hvorvidt det er en fordel, at der holder en delebil gratis på parkeringsdækket. Der var dog enighed om, at det mest er et gode for beboerne.

Ad 4) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens regnskab for 2018, og følgende kommentarer kom frem:

Gennemgang af hvad beløbet til grundejerforeningsbidraget anvendes til, med udgangspunkt i regnskabet for grundejerforeningen.

Elevatorreparation: stop er desværre ofte i weekenderne, hvor det fra reparatørs side mistænkes, at der bliver hoppet i den. Det er dog sjældent muligt at identificere, hvem. Det er dyrt at tilkalde reparatør i weekender pga. ekstra tillæg, så derfor er det ekstra ærgerligt.

Regnskabet viser et samlet overskud på kr. 9.342,-

Herefter blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5) Forelæggelse af driftsbudget

Janni Holleufer gennemgik ejerforeningens budget for 2019.

Der blev præsenteret en mindre stigning i fællesudgifter for at spare op til fremtidige omkostninger jf. vedligeholdelsesplan, og detaljerne kan ses i budgettet.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

Ad 6) Indkomne forslag

a. Vedligeholdelsesplan:

Planen er et fælles dokument med de andre blokke – udarbejdet af TriConsult, som også udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen i forbindelse med 5 års gennemgangen. Bestyrelsen har forholdt sig kritisk til planen, da nogle punkter ikke aktuelt er relevante for Åhusene 4. De væsentligste punkter omkring murværk, fuger og sokkel bliver der tjekket op på for at undgå store uforudsete udgifter i de kommende år. Der må forventes at komme en større udgift om ca. 5 år til fuger, men dette er der taget højde for i budgettet.

Vedligeholdelsesrapporten lægges på hjemmesiden (vedligeholdelsesplanen er udarbejdet med udgangspunkt i blok 5, så der er enkelte afvigelser ift. blok 4).

b. Blødgøringsanlæg:

Drøftelse ud fra oplæg med udgangspunkt i to tilbud, herunder fordele, ulemper og metoder. Lige nu er der ikke stemning for, at der skal arbejdes videre med anskaffelse af blødgøringsanlæg.

Med hensyn til problemer med tilkalkning af cisterne, blev det foreslået at skift/afkalkning af dele i cisterne lægges ind i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen beslutter, hvad der gøres fremadrettet i forhold til forslaget, men mest oplagt er det, at det er den enkelte lejlighed, der har ansvaret.

- c. Præsentation af ny hjemmeside:

www.aahusene.dk

Steen Dybboe har lavet hjemmesiden, som der var ros til. Alle må meget gerne sende forslag til indhold, billeder mv.

Ad 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Allan Madsen, der modtog genvalg.

På valg var Janni Holleufer, der ikke modtog genvalg.

Aksel Ørndrup foreslog Johanne Ørndrup som stedfortræder for sig selv til bestyrelsen. Johanne Ørndrup blev valgt for 2 år.

Ad 8) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Claus Lagoni meldte sig som suppleant.

Der var ikke andre, der ønskede at stille op som suppleant, så ejerforeningen besluttede, at man ikke behøver en 2. suppleant.

Claus Lagoni blev valgt for 1 år.

Ad 9) Valg af revisor

Bestyrelsen har foreslået, at ejerforeningen fortsætter med PriceWaterhouseCoopers som revisor. Forslaget blev vedtaget.

Ad 10) Eventuelt

- a. Forsikring: Det blev drøftet, hvor ansvaret ligger i forbindelse med vandskader inde i lejligheder. Der skal være en klar proces om dette, og sagen bliver fulgt op af bestyrelsen.
- b. Fællesrådet for Aarhus K: Formanden har deltaget i en stiftende generalforsamling for Fællesrådet for Aarhus K. Formålet med rådet er at få en stærkere stemme i forhold til kommunen samt at stå som arrangør af lokale tiltag. Formanden bliver holdt orienteret om rådets arbejde.

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

Bilag 1

Årsberetning for Åhusene 4, 2018-19

I egen ejendom

Vi havde en arbejdsdag i september, hvor huset blev shinet op, og der blev forberedt til at male. Der blev malet ved professionel maler i området ved kælderindgangen/postkasserne og elevatoren umiddelbart efter. Det pyntede – især at døre og karme blev malet. Desværre kunne man allerede efter få dage se mærker af ting, der havde ridset mod dørene. Det er ærgerligt, at det holder så kort, men det er et sted med megen trafik (mennesker, dyr og ting) - dog er helhedsindtrykket, at det ser mere indbydende og velholdt ud end før.

I stedet for beboernes egne individuelle måtter foran indgangsdøre har vi fået lagt en fælles måtte ved indgangsdøren til hver etage. Det sparer rengøringsfolkene for at flytte på alle måtterne, og det giver et ensartet udtryk.

Bestyrelsen har været opmærksom på rengøringen på etagerne. Det er blevet påtalt overfor Laros, at der ikke bliver støvsuget før gulvvask, som ellers er en del af aftalen. Laros vil meget gerne høre, hvis vi fortsat har kommentarer. Det er bestyrelsens opfattelse, at rengøringen i kælderen fungerer, som den skal.

Vi har fået lavet en vedligeholdelsesplan sammen med de øvrige ejendomme, hvilket gør, at vi har en fornemmelse af, hvad vi kan forvente over de kommende år. Mere under dagsordenspunktet: Vedligeholdelsesplan.

Vi har endelig fået en hjemmeside, hvor det er meningen at relevant materiale vedr. ejendommen kan ligge. Mere om dette under punkt: Hjemmeside.

Der har været en vandskade på 3. sal, som har givet vandskader i underliggende lejligheder. Vandskaden stammer atter fra en utæt cisterne som sidst, der var vandskade. Utætheden opstår, når cisternen ikke regelmæssigt afkalkes. Punktet ønskes derfor drøftet under punkt: Blødgøringsanlæg.

Grundejerforeningen:

Grundejerforeningen har taget initiativ til at tegne kontrakt om en delebil fra Letsgo. Den er ankommet, og der er sendt besked ud via facebook og mail til beboerne/ejerne om muligheder for at leje bilen.

Hjertestarteren er flyttet fra parkeringskælderen udenfor ved indkørslen til P-kælderen, da den er lettere at få fat i for alle, når den hænger udenfor. Det var temmelig dyrt at få flyttet den, da der også skulle etableres strøm, men regningen er delt ligeligt mellem alle blokkene. Og vurderingen er, at det giver bedre mening at have den der.

Der er kommet nye molokker til affaldssortering, opsat af kommunen ved indkørslen til Åhusene. Der skal ifølge kommunens anvisning sorteres plast, glas og metal i disse containere. Pap foldes som tidligere sammen og afleveres på P-dækket ud for blok 5.

Der er fortsat tegnet aftale om fast rottebekæmpelse på området omkring husene, da der stadig vil være problemer med mange rotter i området. I egen biok har vi fået opsat rottespærre i faldstammerne.

Der har tilsyneladende været stor forskel på hvor meget de enkelte blokke betaler i forsikring. Derfor har Laros indhentet et nyt tilbud om forsikringspolice. I vores tilfælde er den tidligere aftale stadig billigere med samme dækning, og bestyrelsen har derfor takket nej til ny forsikring.

Bestyrelsen

Janni Holleufer er på valg og ønsker ikke genvalg. Stor tak til Janni for at have haft godt overblik over økonomien og for at hjælpe med en masse praktisk undervejs – det har været en stor hjælp!