



**Ejerforeningen Åhusene 4**

Aarhus, den 26. maj 2020

## **Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Åhusene 4, 26. maj 2020**

Den 26. maj 2020 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4.

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. Altankasser
  - b. Håndtering af problemer med utætte vinduer
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
  - a. På valg er Martin Bach, modtager 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. Generalforsamlingen var først indkaldt til april, men grundet COVID-19 blev den udsat med ca. fire uger. Indkaldelsen pr. e-mail blev udsendt 5. maj 2020. Desuden skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj måned. Dette var også overholdt.

Dokumenterne til generalforsamlingen (regnskab, budget og indkomne forslag) blev udsendt samme dag, men tilrettede dokumenter blev eftersendt en uge før generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at der på generalforsamlingen var repræsentanter fra 7 lejligheder, og at den er beslutningsdygtig ved stemmeflertal ud fra fordelingstal.

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

Det blev foreslået, at Allan Madsen og Johanne Ørndrup blev valgt til referenter. Forslaget blev vedtaget.

## **Ad 3) Bestyrelsens beretning**

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

Efter formandens beretning blev følgende drøftet:

Der har været et par større elevatorregninger fra Thyssen-Krupp, der forklares delvis gennem weekendtillæg og lang rejsetid for reparatør. Bestyrelsen ønsker i 2020 at afsøge, om et andet selskab kan overtage vedligeholdelse og reparationer af elevator. Det bringes med til generalforsamlingen i Grundejerforeningen, hvor Rikke Willemoes er bestyrelsesmedlem.

I forbindelse med afslutningen af 5-års gennemgangen af arealerne omkring husene, er der konstateret indtrængen af vand i p-kælderen ved overgangen til bygningen. Dette vil blive udbedret i løbet af den nærmeste tid af KOM uden beregning til Ejerforeningen.

Der blev stillet spørgsmål til, om der af sikkerhedsmæssige årsager bør sættes et skilt op ved legepladserne om, at de er forbeholdt beboerne, for at undgå eventuelle forsikringsproblemer i tilfælde af, at nogen udefra kommer til skade på legeredskaberne. Legepladserne er offentligt tilgængelige men private. Det er bestyrelsens opfattelse, at den enkelte selv er ansvarlig, idet legepladserne overholder sikkerhedskravene, og de bliver gennemgået af godkendt eftersynsfirma årligt via Grundejerforeningen.

Der blev desuden stillet spørgsmål til en eventuel gennemgang af ejendommen, når den bliver 10 år, idet bygherrens forsikringer ift. ejendommen da udløber. Bestyrelsen arbejder i henhold til vedligeholdelsesplanen, og dermed bliver ejendommen løbende fulgt.

Formandsberetningen blev herefter godkendt.

## **Ad 4) Fremlæggelse af årsregnskab**

Martin Bach gennemgik ejerforeningens regnskab for 2019, og følgende kommentarer kom frem:

Drift og vedligehold var i 2019 lavere end i 2018 da der ikke har været de store udgifter til vedligehold. Administrationsudgifter var på forventet niveau i 2019.

Vandskader bliver ikke indregnet i budgettet, men pga. skade mellem stuen og 1. sal i det forgangne år, figurerer der en post herom.

Det har været bestyrelsens hensigt, at hensætte midler til senere større udgifter til vedligehold. Lille driftsunderskud, men 80.000 kr. er lagt til side i henhold til vedligeholdelsesplanen .

Regnskabet blev herefter godkendt.

## **Ad 5) Fremlæggelse af budget**

Martin Bach gennemgik Ejerforeningens budget for 2020.

Bestyrelsen ønsker at lægge yderligere 70.000 kr. til side i 2020 til vedligeholdelse. Derfor vil der blive en mindre stigning i fællesudgifter svarende til 35 kr. i gennemsnit pr lejlighed pr måned.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

## **Ad 6) Indkomne forslag**

### **6.a. Altankasser**

Der var kommet et forslag om, at det skal være tilladt at sætte altankasser op.

Bestyrelsens tilgang er, at de enkelte ejere har brugsret til altanerne, men vedligeholdelsen påhviler Ejerforeningen. Derfor er bestyrelsen meget forsigtig med, hvad der skal være tilladt at sætte på kanter af altanerne, da det på sigt kan ødelægge kanter og gelænder. Derfor er det bestyrelsens holdning, at der ikke må monteres altankasser på altanerne. Der var tilslutning til dette fra de øvrige tilstedeværende.

### **6.b. Håndtering af problemer med utætte vinduer**

På baggrund af en vandskade tidligere i år (se også Formandsberetningen) ønskede bestyrelsen at drøfte, hvorvidt der skal gennemføres en større gennemgang af vinduesfuger eller om bestyrelsen skal forholde sig til situationen fra gang til gang.

Det blev foreslået at undersøge, om entreprenøren kan drages til ansvar inden for 10 år, hvis der er tale om, at fugerne ikke er korrekt monteret. Vinduesproducenten Ideal-Combi kan kontaktes for tætning af vinduerne.

Da problemet tilsyneladende ikke kun har været i ejendommen Åhusene 4, vil det være relevant at tage op i Grundejerforeningen, hvor bestyrelsen kan kontakte bygherre (er dog blevet påpeget i forbindelse med 5-års gennemgang).

I forbindelse med mulig udbedring på 6. sal, kan det måske give mening at have en til at udføre eftersyn på enkelte andre lejligheder, hvis en kran alligevel er i Åhusene. Alternativt kan viceværter udføre tjek på stue- og/eller 1. sal for at vurdere den generelle stand.

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

Martin Bach og Rikke Willemoes var på valg til bestyrelsen. De blev begge genvalgt.

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

Lasse Jeppesen (lejlighed 4, 4.1) blev valgt som suppleant.

## **Ad 9) Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslog, at PriceWaterhouseCoopers fortsætter som revisor. Forslaget blev godkendt.

## **Ad 10) Eventuelt**

Bestyrelsen opfordrede til, at har man kommentarer eller tips og tricks, der kan have værdi for andre beboere, kan de sendes til bestyrelsen, som derefter vil sørge for at de kommer på hjemmesiden. Derved

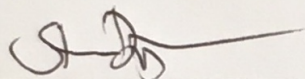
kan hjemmesiden fortsætte med at være opdateret med aktuel praktisk information om lejlighederne og bygningen.

Den årlige algefjernelse (v. Laros), der de foregående år har fundet sted i april, er grundet Covid-19 udsat og vil blive gennemført så snart, det er muligt. Der vil blive sendt besked ud til ejere og lejere, når tidspunktet er fastsat.

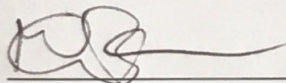
Samarbejdet med viceværterne fungerer godt. Bestyrelsen understreger, at det er en fælles opgave for alle at kontakte viceværterne i tilfælde af problemer i ejendommen. Her kan Facebookgruppen understøtte, at viceværter bliver kontaktet.

Som referent Allan Madsen

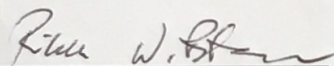
Referat godkendt d. 28. juni 2020



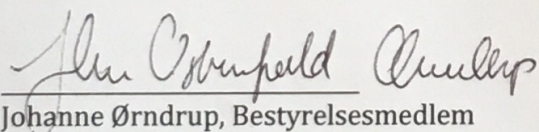
Steen Dybboe, Dirigent



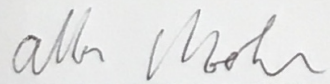
Martin Bach, Bestyrelsesmedlem



Rikke Willemoes Petersen, Bestyrelsesmedlem



Johanne Ørndrup, Bestyrelsesmedlem



Allan Madsen, Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen kan kontaktes på mail: [aahusene4@hotmail.com](mailto:aahusene4@hotmail.com)

## Bilag 1

### Årsberetning for Åhusene 4, 2019-20

#### I egen ejendom 2019:

Det har været et forholdsvis stille år med styr på udgifterne og ingen større overraskelser. Det har således været muligt at hensætte næsten så meget som planlagt til vedligehold jf gennemgang af regnskab og budget.

Der er fulgt op på vedligeholdelsesplanen, og huset blev tjekket udvendigt. Der kommer til at ske løbende tjek og vedligehold over de næste år.

Der har dog været uforudsete hændelser i form af en vandskade i lejlighed st.5, der som sidst skyldtes en stoppet faldstamme. Det har ikke været muligt at identificere, hvordan tilstopningen er opstået, og umiddelbart burde der ikke være fejl i konstruktionen af afløbet.

Der har over efteråret været problemer med at få varme i nogle af lejlighederne. VVS firma var ude nogle gange, før det lykkedes at løse problemet.

Der var ros til rengøringen på etagerne i efteråret. Fra nytår og frem har der været observeret manglende rengøring gennem længere tid. Laros er kontaktet, og det skulle være udbedret. Bestyrelsen holder øje med, at der bliver foretaget rengøring som aftalt.

Der var rengøringsdag i september, og bestyrelsen planlægger, at der før næste gang skal ske en oprydning af cykler i den aflåste cykelkælder, så der kan blive gjort rent bag cykelstativerne. Desuden vil vi være obs på rengøring af trappegulvet og især fuger. Ellers ser kælder og øvrige fælles arealer fornuftige ud ift. husets alder, ind- og udflytninger mv.

Hjemmesiden er blevet opdateret med et par nye punkter - eksempelvis en lille video om, hvordan man tjekker cisternen. Er der ting, som, man tænker, var oplagte at have med på hjemmesiden, kan bestyrelsen til enhver tid kontaktes.

#### 2020:

Der har været konstateret indtrængen af vand ved syd-vindue på 6. sal i forbindelse med de store regnskyl først på 2020. Der følges op på dette sammen med de øvrige blokke, hvor der har været lignende problemer.

Der er tjekket op på elevatorregninger, da nogle af dem er ganske store. Bestyrelsen vil kontakte de øvrige ejerforeninger for at drøfte nyt bud på service.

#### Grundejerforeningen

Der er fra Grundejerforeningen indhentet tilbud på at få foretaget rottesikring som i blok 1 og 3. Bestyrelsen ønsker ikke at benytte sig af tilbuddet, da den vurderer, at risiko for rotteproblemer er mindre for vores ejendom, idet der ikke er beplantning omkring huset.

Legepladserne er blevet inspiceret, og der er efterfølgende blevet fulgt op med ekstra sand jf konklusionerne. Ellers er de i ok stand og lovlige.

Der har været færdiggørelse af 5-års gennemgangen af fælles-arealerne. I forbindelse med etablering af nyt vejkryds har det været nødvendigt at få udbedret nogle af arealerne ud mod Søren Frichs Vej og Carl Blochs Gade. Der er i samme omgang blevet lagt forstærkninger ud i græsset ud for de selvopståede stier mellem blokkene mod Søren Frichs vej - pga transport til og fra Rema 1000.

Generalforsamlingen i grundejerforeningen er blevet udsat til efteråret grundet COVID. Der foreligger dog både regnskab og budget, som Ejerforeningens bestyrelse har kigget igennem.