



Ejerforeningen Åhusene 4

Aarhus, den 9. juni 2021

## **Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4, 27. maj 2021**

Den 27. maj 2021 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4.

Dagsorden var: Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning for 2020
- 4) Forelæggelse af årsregnskab 2020 med revisors påtegning til godkendelse
- 5) Forelæggelse af driftsbudget 2021
- 6) Indkomne forslag
  - a) Mulighed for ophæng af privat nøgleboks
  - b) Udsmykning ved kælderudgang
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen
  - a) På valg er Martin Bach, modtager ikke genvalg  
Bestyrelsen foreslår Lasse Jeppesen
  - b) På valg er Johanne Ørndrup, modtager ikke genvalg  
Bestyrelsen foreslår Peder Thomsen
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 20. april 2021. Desuden skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj måned. Dette var også overholdt. Dokumenterne til generalforsamlingen (regnskab, budget og indkomne forslag) blev udsendt 5. maj sammen med genudsendelse af dagsorden.

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 Johanne Ørndrup var referent. Forslaget blev vedtaget.

## **Ad 3) Bestyrelsens beretning**

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

Efter formandens beretning blev der stillet spørgsmål til, om der er lavet en fælles aftale om tilbud på nyt låsesystem på tværs af alle bygninger, hvilket formanden kunne bekræfte.

Desuden blev der spurgt til, om der er tale om råd eller svamp i dørene på taget. Der er tale om råd, og det er blevet undersøgt, om husets forsikring dækker dette, hvilket den ikke gør. Punktet blev taget videre under eventuelt.

Formandsberetningen blev herefter godkendt.

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

Martin Bach gennemgik ejerforeningens regnskab for 2020 med følgende kommentarer:

Det er i 2020 lykkedes at hensætte det forventede beløb til vedligehold, og der er samlet et lille overskud på knap 4000 kr. Udgifterne ligger på et forventeligt niveau, og bestyrelsen har handlet på de store udgifter til elevator reparationer (se formandsberetning).

Regnskabet blev herefter godkendt.

## **Ad 5) Fremlæggelse af budget**

Martin Bach gennemgik Ejerforeningens budget for 2021.

Der vil komme udgifter til nye tagdøre i 2021, og desuden foreslog bestyrelsen at afsætte 50.000 kr. til gennemgang og vedligehold af vinduer og døre på alle altaner. Disse beløb kan dækkes af ejerforeningens indtægter og hensættelser. Samtidig har Grundejerforeningen valgt at støtte Ejerforeningen med 40.000 kr. i indeværende år til nye låse. Bestyrelsen foreslog derfor, at den nuværende indbetaling til ejerforeningen fra ejerne holdes uændret i 2021, men at der opkræves et engangsbeløb på 2266 kr. pr lejlighed til nyt låsesystem i ejendommen. Dette blev der nikket bekræftende til.

Herefter blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

## **Ad 6) Indkomne forslag**

### **6.a. Mulighed for ophæng af privat nøgleboks**

Der var ikke umiddelbart stemning for at opsætte en nøgleboks på f.eks. cykelskur. Bestyrelsen vil dog følge op ved at afsøge muligheden for, at der tænkes muligheder for ekstern styring ind i det nye låsesystem.

### **6.b. Udsmykning ved kælderindgang**

Der blev vist eksempler på udsmykning af kælderindgang med helt eller delvis dækkende wall paper til priser omkring 4000-5500 kr. Bestyrelsen arbejder videre med forslagene.

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

Martin Bach og Johanne Ørndrup er begge fraflyttet ejendommen og var derfor på valg til bestyrelsen. I stedet blev Lasse Jeppesen (lejlighed 4, 4.1) og Peder Thomsen (4, 4.3) valgt.

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

Søren Vinding Christensen (4, 7.1) blev valgt som suppleant til bestyrelsen for 1 år.

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

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

#### **Ad 10) Eventuelt**

Bestyrelsen har afsøgt muligheden for om forsikring dækker råds-kade på døre på taget, men det har ikke været muligt at få igennem hos forsikringsselskab. Råd kan skyldes svamp i træet, men det kan være svært at afgøre, om det er opstået efter dørenes produktion eller har været der før. Desuden kan det konstateres, at nuværende døre ikke egner sig til de vejru-dsving, de har været udsat for. De nye døre er særligt beregnet til udendørs brug.

Henstilling til alle ejere og lejere: Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde cisterner og fugtalarmer i lejligheden, så der ikke opstår unødige vandskader i bygningen. Vær desuden opmærksom på, at ventilen ved gulvvarmens tilbageløb bliver masseret og skruet på, så den fungerer og ikke er utæt.

Bestyrelsen eftersender særskilt besked til alle ejerne om at huske at skifte batterier i fugtalarm, tjekke cisterner og sikre at varmeventilerne fungerer.

Som referent Johanne Ørndrup og Rikke Willemoes

Referat godkendt d. 9. juni 2021



---

Steen Dybboe, Dirigent



---

Rikke Willemoes Petersen, Formand

## Bilag 1

### Årsberetning fra bestyrelsen, Åhusene 4, 2020-21

#### I ejendommen:

##### Generel vedligeholdelse:

Der var som tidligere år rengøringsdag i september, der blev gennemført med hensyntagen til gældende regler omkring COVID-19. Der blev især gjort rent i cykelkælder og på trappe.

Der er også, som tidligere år, netop blevet sprøjtet med algefjerner på alle altaner.

##### Tagdøre:

Der er konstateret råd i alle de udvendige døre på taget til teknikrummene. Der er indhentet tilbud på nye, og disse vil blive skiftet i løbet af foråret. Tømrer afventer pt. at få tid til at sætte dem i.

##### Elevator:

Der er skiftet aftale med elevatorfirma, og vi har nu aftale med Jysk Elevatorservice. De er billigere og har tilbudt os bedre vilkår for reparationer. Elevatoren blev i december opgraderet til gældende regler/standard af tidligere servicefirma. Elevatoren levede ikke op til gældende lovgivning, på trods af at servicefirmaet havde ansvar for dette og løbende selv havde godkendt elevatoren. Opgradering er sket for tidligere servicefirmas regning.

Der har gennem de sidste uger været tilbagevendende problemer med, at elevatoren går i stå på 5. sal. Der har derfor været en gennemgang for system fejl, så elevatoren fremover ikke blot bliver sat i gang men også kører stabilt. Der er ikke konstateret problemer siden.

##### Vandskader:

Der har været et par vandskader indenfor de sidste uger.

Den ene var en utæt toiletciisterne, hvor vand løb til underliggende lejlighed og helt ned i kælderen, hvor der nu er våde ledninger i forbindelse med dørlåsen. Det betyder, at fælles yderdøre i ejendommen har været ulåste. Dette er rettet, efter at der igen er tørt omkring ledningerne.

Den anden vandskade skyldes en utæt ventil på fjernvarmesystemet i en lejlighed. Her dryppede det med vand i kælderen. Batteriet i fugtmåleren var ikke blevet skiftet, og man havde derfor ikke opdaget, at ventilen var utæt.

For begge skader gælder det, at de enkelte ejere selv har ansvar for at vedligeholde deres egne lejligheder – dvs. at skifte batteri i fugtmåleren, når den begynder at bippe og at tilse cisternen årligt for at undgå, at den kalker for meget til, og flyderen ikke fungerer, som den skal. Det er rigtig ærgerligt at få vandskader, som let kunne være undgået. Når man bor i en etageejendom, kan det have konsekvenser for ens naboer, hvis man ikke vedligeholder sin egen lejlighed - det viser disse vandskader.

Har man ikke selv mulighed for at tilse cisterne eller skifte batteri, kan viceværterne hjælpe med dette mod betaling efter gældende takster.

##### Vinduer og døre:

Der har været problemer med utætte døre og vinduer – at der trænger vand ind. Der er lignende problemer i de øvrige ejendomme. Her har man fået foretaget en gennemgang af samtlige lejligheder og udskiftet fuger, lister, beslag mv, hvor der er behov.

Bestyrelsen foreslår, at Åhusene 4 bliver gennemgået som de øvrige blokke, og at udgifter til dette dækkes af vedligeholdelseskontoen i ejerforeningen. Det anslås, at det samlet drejer sig om ca. 50.000 kr.

#### **Låse:**

Låsesystemerne bliver udfaset, og de kan ikke længere opgraderes og serviceres ikke efter 2023. Ejerforeningen har fået et godt tilbud på udskiftning af samtlige låse og nøgler, der gælder året ud (2021). Herefter vil prisen stige med 10 % i 2022 og 50 % i 2023. Det nuværende tilbud er en større uforudset udgift på ca. 148.750 kr. for hele ejendommen. Grundejerforeningen har tilbudt at støtte udskiftning af låse med 40.000 kr. pr ejendom, for at få samtlige ejendomme med. Bestyrelsen anbefaler at tilbud accepteres og foreslår, at det resterende beløb (108.750 kr.) deles mellem ejerne, så alle betaler 1/48 pr lejlighed som et engangsbetøb.

#### **Grundejerforeningen:**

##### **Affalds/Miljøstation:**

Formændene i alle ejendommene har i fællesskab nikket ja til et forslag om at opføre et affaldsskur ved nedkørslen til p-kælderen. Der skal søges om byggetilladelse, men projektet er udsat til efteråret grundet store prisstigninger på materialer og problemer med levering.

Det planlagte skur bliver leveret af Flexys og bygges op som et stålskelet beklædt med trælameller på siderne som vægge. Det vil blive to-delt med sedum-tag i den ene ende til pap-container. Den anden ende vil være et aflåst rum (uden tag) til storskrald. På den måde frigøres cykelstativet ud for blok 3, og samtidig forventes det, at der vil stå mindre affald og flyde ved nedkørslen.

##### **Støj:**

Der er sendt fælles opslag ud på Facebook om støj og henstilling til, at alle beboere tager hensyn til hinanden, især når vejret er godt, og man rykker udenfor.

##### **Affaldsspande:**

Der vil blive monteret låg på udvalgte skraldespande på fællesarealerne for at teste, om det er en brugbar løsning for at undgå, at fugle går i spandene. Herefter tager bestyrelsen stilling til, om alle spande skal have monteret låg.

##### **El-ladestandere:**

Der har været fremsat ønsker om el-ladestandere til el-biler på p-dækket og i p-kælderen. Det bliver i øjeblikket undersøgt hvor stor strømkapacitet, der er til rådighed i det nuværende el-net, og herefter vil der blive taget stilling til hvor og hvor mange standere, der kan opsættes. Ejer af p-kælder har tilbudt at foranstalte dette.