

Generalforsamling, Ejerforeningen Åhusene 4

Referat af ordinær generalforsamling

[19.05.2022]

Den 19. maj 2022 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4.

Dagsordnen var:

- 1) Valg af dirigent*
- 2) Valg af referent*
- 3) Bestyrelsens beretning for 2021*
- 4) Forelæggelse af årsregnskab for 2021 med revisors påtegning til godkendelse*
- 5) Forelæggelse af budget for 2022*
- 6) Indkomne forslag*
 - 6a) Forebyggelse af vandskader – Indkøb af blødgøringsnælæg*
 - 6b) Bekæmpelse af skægkræ*
 - 6c) Forskønnelse af bygning inden døre*
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen*
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen*
- 9) Valg af revisor*
- 10) Eventuelt*

1) Valg af dirigent

Steen Dybboe blev foreslået som dirigent. Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet jf. gældende vedtægter. Indkaldelsen per e-mail blev udsendt d. 23. april 2022.

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 for 8 lejligheder, og at den er beslutningsdygtig ved stemmeflertal ud fra fordelingstal.

2) Valg af referent

Det blev foreslået, at Peder Thomsen var referent. Forslaget blev vedtaget.

3. Bestyrelsens beretning

Formand Rikke Willemoes holdt beretningen:

Bygningen er officielt 10 år gammel i år

*Bestyrelsen har holdt øje med ydre og indre arealer.
Vedligeholdelsesplanen følges, og der er afsat et beløb til kommende vedligeholdelser.
Det forventes ikke, at der er behov for større behov for vedligehold i 2022.*

*Der er i 2021 udskiftet døre på taget.
Tømmeren har udskiftet tæfningslister og fuger ved vinduer og døre i alle lejligheder for at sikre tætheden og modvirke eventuelt vandskade. Disse forventes at holde i mange år fremover, hvorfor yderligere vedligehold ikke forventes foreløbig.*

Der er udskiftet låsesystem, hvilket grundejerforeningen har ydet et tilskud til. Årsagen til skiftet er, at det gamle system ikke længere ville blive supporteret af leverandøren.

Elevatoren har været ustabil i 2021, og vi har nu abonnement hos Jysk Elevator Service. Bestyrelsen opfordrer til, at man selv kontakter viceværten med sager og ikke bestyrelsen, hvis man opdager, at elevatoren ikke virker.

Vandskader: Der har været 2 stykker i år. Bestyrelsen fremsætter derfor et forslag som skal imødekomme fremtidige skader.

Fotostal i Parterre er opsat for at skabe et mere roligt og indbydende indtryk ved indgang fra åen.

Arbejdsdag 19/9 - dette er der enighed om skal være et årligt initiativ, da det skaber lidt sammenhold og sender et godt signal udadtil.

Nyt for Grundejerforeningen

Der bliver i sommeren 2022 opsat i miljøstation til nedgangen til P-kælder

Der er et forsøg med nye dæksler til skraldespande på øvre dæk, så vi slipper for at fugle hiver skrald op på fællesarealerne

Der opsættes 2 el-ladestandere fra Clever. Grundejerforeningen vil efter en periode vurdere, om der skal opstilles flere standere + i P-kælderen.

4. Fremlæggelse af årsregnskab for 2021

Lasse Jeppesen gennemgik ejerforeningens regnskab for 2021 med følgende kommentarer

- Den ekstraordinære opkrævning på 108.768 kroner i 2021 skyldes det nye nøglesystem, som Åhusene er overgået til. Skiftet skyldes, at det gamle system ikke længere kunne serviceres af leverandøren, hvorfor det ville være en risiko at fortsætte med det gamle system på sigt, når det ikke længere kunne serviceres i tilfælde af fejl.
Selve regningen fra udskiftningen kommer først i 2022-regnskabet, da udførelsen først skete i januar måned 2022.

- Høj udgift til VVS skyldes tilbagevendende problemer med at det varme vand har virket on/off
- Tømrerregningen: 60.000 kr. kommer fra udskift af dørene på øverste etage. Resten skyldes udskift af lister i lejlighederne.

- Låse og nøgler: Ekstraudgiften skyldes fejlagtig dørtelefon (primært på 4. etage)

- Glarmester: Skyldes smadret rude ved svalgang

Regnskabet blev herefter godkendt på generalforsamlingen.

5. Fremlæggelse af driftsbudget

Lasse Jeppesen gennemgik ejerforeningens driftsbudget for 2022 med følgende kommentarer

*Bestyrelsen foreslog en årlig stigning i ejerindtægter på 100.000 kroner og ikke de 50.000 kroner som blev udsendt i indkaldelsen forud for generalforsamlingen.
Den øgede udgift ville betyde en gennemsnitlig stigning per lejlighed på. 170 kroner om måneden.*

Årsagen til at bestyrelsen anbefaler en stigning i indbetalingen skyldes, at der fortsat er stor usikkerhed om inflationen. Ydermere er bestyrelsen efter indkaldelsen til generalforsamlingen blevet gjort opmærksom på, at der i blok nummer 2, som har samme alder som blok 4, netop har fået skiftet wires i deres elevator, hvilket har kostet blok 2 100.000 kroner. Så med denne information in mente ønsker bestyrelsen af udvise rettidig omhu og for at minimere tæring på egenkapitalen. Med den forslåede stigning i indbetalingerne vil driftsunderskuddet for 2022 ifølge driftsbudgettet lande på -8.750 kroner, hvilket bestyrelsen anser som værende tilfredsstillende.

Generalforsamlingen vedtog herefter budgettet.

6. Indkomne forslag

1. Blødgøringsnælæg:

Udgiften for indkøb og installation beløber sig til 96.000 kroner per lejlighed (forudsat at 4 andre blokke også tilslutter sig indkøb). Dette vil betyde en ekstraopkrævning på 2.000 kroner per lejlighed. Den årlige driftsudgift per lejlighed vil være 330 kroner.

Der var nervøsitet om påvirkningen på kalk- og mineralniveauet i vandet efter installation af anlægget.

Det blev på generalforsamlingen besluttet, at der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt via Teams, hvor det fulde prospekt for investeringen og indvirkningerne på vandkvaliteten udsendes for forhånd, så de fremmødte har mulighed for at sætte sig ind i projektet og melde ind. Den endelige beslutning vil derfor først blive taget på den ekstraordinære generalforsamling, hvor det fremmødte flertal vil træffe den endelige beslutning.

2. Skægkræ:

En samlet behandling af blokken vil have en årlig omkostning på 96.000 for behandling af samtlige lejligheder, hvilket ifølge leverandøren er at foretrække, hvis problemet skal komme til livs. Der er 1 års behandlingsgarantien står i et år og vil kræve årlig behandling for at skægkræene holdes konstant nede.

Generalforsamlingen nedstemte dette forslag.

3. Forskønnelse af etagerne:

Forslag om at opsætte billeder eller andet kunst på hver etage for at give et personligt præg.

Generalforsamlingen nedstemte dette forslag.

7. Valg til bestyrelsen

Valg til bestyrelsen:

*Formand, Rikke Willemoes, modtog ikke genvalg og træder derfor ud af bestyrelsen
Allan Madsen, Lasse Jeppesen og Peder Thomsen blev alle genvalgt.*

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Steen Dybboe blev valgt til bestyrelsen for 1 år.

9. Valg af Revisor

Det blev på generalforsamlingen vedtaget, at PWC fortsætter som revisor.

10. Eventuelt

1. Svingende vandtryk og temperatur

4.8.3 har oplevet problemer med at varmen, og trykket ikke er stabilt.

Bestyrelsen undersøger muligheden for at løse problemet. Der har tidligere været VVS'ere på sagen, men tager sagen op igen. Anne Mette fra 4.8.3 indhenter data fra andre lejligheder i Åhusene og sender til bestyrelsen så de har data på at gå videre med.

2. Revner i bygningen

Der er spottet revner over køkkenet i 2.2. Det var antaget, at det kunne være fra pilotingen af bygningerne omkring Godsbanen, men efter nærmere drøftelse er det konkluderet, at det skyldes dårligt malerarbejde, da det er en gipsvæg som er opsat i køkkenet og derfor ikke er revner i betonen.

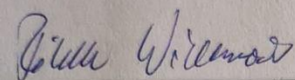
3. Billede i parterre

Det undersøges, om billedet kan justeres til at være mere lige.

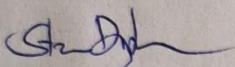
Generalforsamling, Ejerforeningen
Åhusene 4, 19 05 2022

Som referent: Peder Thomsen

Referat godkendt d. 23. maj 2022

X 

Rikke Willemoes
Formand

X 

Steen Dybboe
Dirigent