

Generalforsamling, Ejerforeningen Åhusene 4

Referat af ordinær generalforsamling

[31.05.2023]

Den 31. maj 2023 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhusene 4.

Dagsordenen var:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning for 2022
- 4) Forelæggelse af årsregnskab for 2022 med revisors påtegning til godkendelse
- 5) Forelæggelse af budget for 2023
- 6) Indkomne forslag
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor
- 10) Eventuelt

Fremmødte:

Allan Madsen: 3.1
Peder Thomsen: 4.3
Lasse Jeppesen: 4.1
Steen & Rikke Dybboe: 9.2-3

Fuldmagter:

4.4.1
4.6.5

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. 9. maj 2023.

Desuden skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj måned. Dette var også overholdt.

Dokumenterne til generalforsamlingen (regnskab, budget, og indkomne forslag) blev udsendt 9. maj sammen med 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 Peder Thomsen holdt beretningen:

2022 året, hvor bestyrelsen for første gang skulle forsøge at drive vores sunde ejerforening godt videre uden Rikke med roret, som ellers har været et fast anker siden foreningens begyndelse.

Bestyrelsesåret startede for alvor med vores ekstraordinære generalforsamling, hvor det blev vedtaget, at bestyrelsen kunne investere i et ny blødgøringsanlæg, som skulle hjælpe med at mindske hårdheden og forbedre kvaliteten af vores vand i hanerne. Bestyrelsen havde derudover også en forventning om, at den nedbragte hårdhed af vandet ville afhjælpe de mange vandskader, vi har oplevet de seneste år som en konsekvens af tilkalkede cisterner, som ejerforeningens selvrisiko har dækket. Efter et års tid kan vi forsigtigt konkludere, at det har en effekt, da vi ikke har modtaget indberetninger om vandskader siden.

Som i tidligere år har vi fortsat et stort fokus på at være på forkant med vedligehold af bygningen, da vi efterhånden har en ejendom med en del år på bagen. Vi følger vedligeholdelsesplanen og mener fortsat, at der i skrivende stund er afsat et passende beløb til netop vedligehold.

Den. 9. oktober var der arbejdsdag i opgangen, og der blev skrubbet og skuret som der plejer, og fordi at plejer endnu ikke er død, vil bestyrelsen fortsætte initiativet.

Støj:

Der har i det forgangene år været en række klager over beboere, som ikke har respekteret de gældende husregler i relation til fest og støj. Dette er naturligvis til stor gene for der nærmeste naboer, da vi trods et godt og solidt byggeri stadigvæk kan høre høj musik og støj igennem gulve og vægge. Bestyrelsen vil derfor på det kraftigste opfordre ejere som selv bor i deres lejlighed, og ejere som udlejer til anden side, om at melde sig selv og lejere ind i vores facebookgruppe, så man både kan advisere om sine fester i god tid jf. husordenen, og så man nemt kan komme i kontakt.

Status fra Grundejerforeningen 2022-2023:

Miljøstation

Efter en langvarig proces, blev der i efteråret 2022 endelig opført en miljøstation ved nedkørslen til P-kælderens.

Stationen er efter bestyrelsens opfattelse velfungerende. Området fremstår nu væsentligt mere ryddeligt, og viceværtens opgaver m.h.t. håndtering af pap lettet.

Stigrør m.v.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på Bygningsreglementets krav om lovpligtigt eftersyn af ejendommenes stigrør, slangeoprullere m.v.

Der blev indhentet tilbud på eftersynet, omfattende alle foreningens medlemmer, og af praktiske årsager påtog grundejerforening sig udgiften hertil, men det bør drøftes hvordan det fremtidigt skal håndteres, og de enkelte ejerforeninger kan givet vis derfor se frem til en ekstraregning i fremtiden.

Ladestandere til elbiler

Efter godkendelse på generalforsamlingen, blev der etableret ladestandere, foreløbigt 2 mellem bygning 5 & 7.

Pladserne bliver benyttet fornuftigt, og det er ikke bestyrelsens opfattelse, at der, for nuværende, er behov for yderligere pladser på de offentlige arealer.

NRGi's Værdipulje samt fra Bolig og Planstyrelsen har støttet etableringen.

El udgifter

Foreningen har som mange andre oplevet voldsomt stigende udgifter til el. Grundejerforeningen har reduceret lysføleren til udendørsbelysningen, og har derudover ikke kunne finde andre besparesestiltag.

4. Fremlæggelse af årsregnskab for 2022

Lasse Jeppesen gennemgik ejerforeningens regnskab for 2022 med følgende kommentarer

- Den store VVS-udgift kommer fra investeringen i blødgeringsanlægget, som bestyrelsen fik grønt lys til at indkøbe efter den ekstraordinære generalforsamling.
- Grundejerforeningsbidraget er steget grundet øgede eludgifter, som grundejerforeningen har oplevet i løbet af året.
- Elevatorreparation er steget en smule grundet justering af wires.

Regnskabet blev herefter godkendt på generalforsamlingen.

5. Fremlæggelse af driftsbudget

Lasse Jeppesen gennemgik ejerforeningens driftsbudget for 2023 med følgende kommentarer:

Posten til reparation af elevator indeholder ud forventet udgift for 2023, som omhandler en større udskiftning af wires i elevatoren. Det er i budgettet allerede nu afsat, da man i blok 2 i 2022 har oplevet, at det var nødvendigt helt at skifte wiren for at elevatoren kunne fungere efter hensigten. Jydsk elevatorservice her derfor også anbefalet, at vi i nummer 4 sørger for at få sat til side til denne udgift, da den forventes at komme før eller siden, da de to blokke er bygget med så kort mellemrum.

Det skal ligeledes noteres, at budgettet til elevatoren ligger i det totale overskud for 2023, da der ikke er direkte hensat et beløb på elevatorposten.

Det kan ligeledes bemærkes, at udgift til el er øget, men her håber bestyrelsen på, at det lave niveau vi ser i øjeblikket kan fortsætte i H2, hvilket i givet fald vil give et overskud på den post.

Bestyrelsen foreslog en årlig stigning i fællesindtægterne på 60.000 kroner til 800.000 for 2023

Generalforsamlingen vedtog herefter budgettet.

6. Indkomne forslag

Bestyrelsen har ikke modtaget forslag til dette års generalforsamling.

7. Valg til bestyrelsen

Valg til bestyrelsen:

Peder Thomsen - genvalgt
Lasse Jeppesen - 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

Det blev drøftet at der skulle laves en logbog, hvor ejere og lejere har mulighed for at notere, når en lejer gentagende gange har forbrudt sig mod vores husorden: Bestyrelsen kommer med et oplæg på en logbog, som de forskellige lejligheder kan gøre brug af.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lasse Bjerregaard Andersen Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d14d5265-1dc9-44f6-a032-9e9c6e731b27

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-06-08 15:11:29 UTC



Steen Dybboe

Dirigent

Serienummer: 8d40a396-4887-4085-be24-7eba63efc232

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-06-11 17:59:12 UTC



Peder Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: ece4d0e9-113b-4947-95aa-dddfad1de823

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-12 14:31:22 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a791afb5-3f39-45ea-90c0-b0cd94148085

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-06-12 18:59:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7AKXD-3F2C2-ZVFQX-DTN4V-HV7T5-CVY43

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>