



Ejerforeningen Åhusene 4

Aarhus, den 29. Maj 2024

Referat af generalforsamling, 29. maj 2024

Fremmøde: 10 deltagere

Referat: Peder

Sted: Åhusene 4, 9. sal lejlighed 3, 8000 Aarhus C

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Steen Dybboe

2. Valg af referent

Peder Thomsen

3. Bestyrelsens beretning for 2023

Peder gennemgik bestyrelsens beretning for 2023.

Der var ingen kommentarer.

4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Overskud på 125tkr, da vi har haft en stille år uden de store udgifter.

Dog har der været store udgifter til elevatoren på 42tkr.

436 tkr. står der i skrivende stund på vores bankbog, hvilket bestyrelsen finder som værende et fint og passende leje, da målet er at have ca. 500 tkr. Som buffer.

Regnskabet blev ved en enstemmig generalforsamling godkendt.

5. Forelæggelse af driftsbudget

Den eneste væsentlige ændring i udgifter er stigningen i udgifter til grundejerforeningen, VVS

og elevator.

Bestyrelsen kender allerede til udgifter til VVS, som går til ny returpumpe og VVS forbundet med at få styr på trykket, så vi kan imødekomme de udfordringer som vi har oplevet i bygningen med manglende vand og varmt vand.

Returpumpen *skal* udskiftes, da den ikke formår at køle returvandet ned, hvilket resulterer i udgifter til foreningen.

Der er igangsat et arbejde med at få lavet elevatoren og udskiftes dele, så den forhåbentlig kører uden problemer fremover, og denne udgift er medregnet i budgettet.

Budgettet er sat til at give et overskud på 25tkr.

Budgettet blev derefter godkendt.

6. Indkomne forslag

Der er ikke blevet indsendt forslag.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

- På valg: Allan Madsen.

Allan blev genvalgt.

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Tobias Heide Kaihøj blev valgt som første suppleant.

Steen Dybboe blev valgt som anden suppleant.

9. Valg af revisor

PWC blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt

1. Det blev genfortalt, at man kan betale sig fra at få Laros til at komme ud til et servicetjek at cisternerne, hvilket bestyrelsen vil opfordre folk til at overveje.

Bestyrelsen sender en mail ud med opfordring og guide ud til ejere + guide med hvad og hvordan der kan skiftes ud.

2. Brandalarmerne har begrænset løbetid, og det blev drøftet hvor længe de holder.

Bestyrelsen tjekker op på om der skal indhentes nye.

3. Elaftale: Det blev forelagt, om vi skulle gå over til spotpris fremfor kvartalsproduktet for NRGI.

Dette var der stemning for, og bestyrelsen går derfor videre med tilbuddet.

4. Nye ejendomsvurderinger: Der blev stillet spørgsmål om vi skulle klage over den nye vurdering på grunden. Blok 4 er alene vurderet til ca. 70 millioner udelukkende for grundværdien, hvilket synes til den meget pæne side.

Bestyrelsen sender spørgsmålet videre til Grundejerforeningen, om der skal klages i samlet flok fra foreningerne.

5. Udskiftning af nøgler: Der er hos nogle usikkerheder om når nøglerne, når de pludselig ikke virker. Hvad skal man, de pludselig sætter ud?

Bestyrelsen får lavet et skriv om, hvem man skal tage fat i hos viceværtten hvis det sker.

Formandsberetning for Åhusene 4, 2023-2024

Bygningen kører nu på sit 13. år, men på trods alderen er det fortsat bestyrelsens overbevisning, at vi i store træk har en god og sund bygning.

Vedligeholdelsesplanen er fortsat bestyrelsens største prioritet, så vi sikrer at både bankbeholdning og planlægning er to skridt foran fremtidige udgifter til vedligehold.

Og netop vedligehold har der været en del af i det forgange år, hvilket derfor også bliver det gennemgående tema for denne formandsberetning.

Elevator:

Elevator har igen i år været meget ustabil, hvilket har bidraget til en del gener for dem på de øvre etager. Vi skulle hen til slutningen af året før Jysk Elevatorservice kunne konstatere, at årsagen til de mange problemer formentlig skyldes, at elevatoren ikke er bygget til at være placeret i et miljø som bliver påvirket af udvendigt vejr, hvilket gør at sensorer bliver blokeret og elevatoren går i baglås, som det så ofte har været tilfældet.

Det er derfor blevet besluttet i bestyrelsen, at vi bruger i størrelsesordenen 30-40tkr for at få udskiftet dele, der gør at elevatoren fremover burde kunne tåle vind og vejr.

Vandskader:

Indvendige vandskader har til vores glæde været en mangelvare. Vi var næsten oppe på to år uden vandskader grundet tilkalkede cisterner, men lige kort tid før generalforsamlingen sneg der sig dog desværre en enkelt hændelse ind på femte sal.

Bestyrelsen er dog alligevel fortsat af den overbevisning, at nedgangen i hændelser kan tilskrives indførslen af vores blødgøringsanlæg. Selvom der har været nogle enkelte uforudsete udgifter til anlægget i løbet af året, er vi i bestyrelsen fortsat enige om, at det er en god investering som vi er villige til at holde fast i.

Ydre:

Kigger vi på bygningens ydre har vi haft en enkelt sag, hvor der i efterårsperioden opstod en vandskade grundet de store mængder regn, som formåede at trænge igennem bygningens klimaskærm. Trods nye tætningslister har der alligevel været et sted hvor regnen kunne trænge ind, hvilket resulterede i en vandskade i en enkelt lejlighed. Forsikringen ønskede ikke at dække skaden, da de mener at der er tale om en konstruktionsfejl.

Problemet er dog gældende for samtlige bygninger i Åhusene, derfor er vi heller ikke den eneste forening, som har oplevet vandskader i efterår/vinter perioden som følge af den tunge regn.

Bestyrelsen i Grundejerforeningen kontaktede derfor to bygningsingeniører, og gennemgik facadetegningerne m.h.p. at identificere mulige sprækker i klimaskallen. Der blev specielt fundet to steder hvor defekte fuger ville kunne give mulighed for vandindtrængning. Det er nu besluttet at gennemføre inspektion af bygningernes fuger på de øverste etager. Grundejerforening dækker udgifterne til inspektionen, mens de enkelte ejendomme selv må dække udskiftning af defekte fuger. Eftersom vi for nogle få år siden valgte at udskiftet tætningslister forventer vi ikke en stor, økonomisk overraskelse ved denne gennemgang.

Dørtelefoner:

Vi har fået indhentet tilbud på nye dørtelefoner, da den nuværende model ikke understøttes mere hos leverandøren. Derfor er det blevet sat i proces med en udskiftning.

Automatisk brandventilation

ABV er en vigtig del af bygningernes brandsikring, i forbindelse med fejl på denne blev bestyrelsen gjort opmærksom på Bygningsreglementets krav om lovpligtigt eftersyn.

Da hverken Laros eller bestyrelsen havde det fornødne overblik over de tekniske installationer, har det været nødvendigt at benytte konsulent til at opnå dette, og indhente tilbud på nødvendig reparation og fremtidig kontrol og service.

Ventilation

Firmaet der hidtil har udført service på ejendommenes ventilation er ophørt, og der er indhentet tilbud og indgået aftale med nyt (CBRE)

Status fra Grundejerforeningen 2023/2024

Affald

Miljøstationen til pap og storskrald fungerer efter hensigten, med en god afskærmning.

Mængden af storskrald har gjort det nødvendigt at få tømt 2 gange ugentligt. Det er opfattelsen, at der hensættes flere genbrugsbare ting, og beboerne opfordres til at benytte den lokale genbrugsstationen ved Rema 1000.

Det er ikke viceværtens opfattelse, at der er kommet mindre restaffald, hvilket tyder på en ringe sortering i bebyggelsen, og det bør derfor drøftes hvilke tiltag der kan gøres.

Beplantning

Den nye beplantning mod Carl Blochs Gade viste sig at give den forventede afskærmning af bebyggelse, og bestyrelsen besluttede derfor at fortsætte afskærmning langs Søren Frichs Vej, således, at der nu er en samlet beplantning af Sargantæble buske, kun afbrudt af sti mellem nr.7 og 9, de to øvrige stier er derfor nedlagt.

Desuden er der behov for udskiftning af div. bærbuske på P-dækket mellem nr. 9 og 11, ligesom skråningen mod vest ved nr. 11 trænger til oprydning og fornyelse.

Videoovervågning

Alle udvendige kameraer og serveren er blevet udskiftet. De nye kameraer har fået en bedre opløsning, med mulighed for flere detaljer, samtidig med, at de kun optager ved aktivitet hvilket gør det lettere for Laros at gennemse videomaterialet.

Kameraerne i kælder og indvendigt i de enkelte blokke er ikke skiftet.

Indbrud

Vi har gennem længere tid været plaget af indbrud i kældre og depotrum. Tyvenes adgang sker oftest gennem døren til P-kælderen, hvor låsepalen blokeres med papir, og der er således fri adgang senere.

Det bør drøftes om videoovervågningen af P-kælderen bør udvides og opdateres. Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at være ekstra opmærksomme på om yderdøre låser korrekt.

Elevator

Grundejerforeningens elevator på P-dækket er beskadiget og skal have skiftet dørskinne m.v. Den bliver ikke benyttet særligt ofte, men skal være der af hensyn til handicap adgangsforhold.

Ladestandere

De nuværende 2 ladepladser bliver oftere og oftere benyttet, og det bør drøftes om der er behov for yderligere pladser.

Med venlig hilsen

Formand for ejerforeningen

Peder Thomsen

Referat underskrevet den:



Dirigent

Steen Dybboe

Referat underskrevet den: 30/05/2024



Formand

Peder Thomsen