

## Referat

### Ordinær generalforsamling i Kantorparken Blok 3

Onsdag den 27. april 2022 kl. 19.00.

Til stede: 2-vær: 9 stk      3-vær: 9 stk. I alt: 18 stk.

1. Valg af dirigent og referent.  
Dirigent: Knud Pedersen.  
Referent Katrine Ataman.  
Indkaldelse til generalforsamlingen samt rettidig udsendelse godkendes.  
Generalforsamlingen er lovligt varslet og beslutningsdygtig.
2. Valg af stemmetællere.  
Trine Obbekjær og Brian Oster Hansen.
3. Godkendelse af dagsorden.  
Godkendes, ingen indvendinger.
4. Årsberetning ved formanden.

#### Status på vores tag:

Blokkens tag har det fortsat fint. Det bliver sprøjtet mod alger 1 gang årligt og der holdes løbende øje med tagets udvikling. Estimeret 8-10 år før vi behøver gøre noget.

#### Vandskader siden sidst:

Sprængt faldstamme i vaskehuset. I gildestuen har der været vandskade 2 gange, i september og igen i november 2021. Bestyrelsen skal have igangsat en undersøgelse for at finde den rette løsning på problemet, som har været tilbagevendende i mange år. Der skal muligvis graves ud ved gavlen.

#### Tilfælde af skimmelsvamp:

Bestyrelsen er bekendt med 3 tilfælde af skimmelsvamp i soveværelser, der vender ud mod parkeringspladsen. Skyldes formodentlig revnede fuger, som gør, at der kan løbe vand ind bag muren. Der har været murer på, og det ser ud til, at det kan løses med reparation af fugerne. Beboere opfordres til at holde øje i hjørner og bag radiatoren.

#### Varmerummet:

Nye regler gør, at vi ikke må levere varme retur, der er over 40 grader. AffaldVarme/Kredsløb har kigget på det og foreslået en ny løsning.

# EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

## Affaldssortering:

Fungerer nogenlunde med enkelte udfald

## Vaskehus:

Den sidste af de gamle maskiner er nu udskiftet, så vaskehuset er funktionsdygtigt og kan bruges af beboerne. Der har været en stor revne i væggen, som bestyrelsen først sent fik nys om. Brugere af vaskehuset opfordres til at underrette bestyrelsen, hvis der er skader på inventar eller vægge.

## Altangennemgang:

Blev pga. covid19 udsat endnu engang. Det er bestyrelsens hensigt at få samlet op på det i 2022. Beboere opfordres til at melde sig, hvis man har større skader.

## Nye beboere i blokken:

I 2022 kom der nye beboere i 18, 2.th, 20, 1.tv, 22, st.tv, 24, 3.th, 26, st.tv - som alle bydes velkommen til blokken!

## Trappevask:

Ingen har noget at bemærke – det fungerer fint med den nuværende aftale.

## Gæsteværelset:

Bliver flittigt brugt og er en god lille ekstra indtjening til Blokken.

## Fælleslegepladsen:

Fælleslegepladsen i parken er blevet renoveret og sikret. bliver årligt tjekket. Kun Kantorparkens beboere er forsikrede under leg på pladsen.

## Ny aftale med Fibia:

Bestyrelsen har kontaktet Fibia for at få opgraderet vores aftale. Vi har nu dobbelt hastighed til samme betaling, fra 15.06.2022

## Elevatorerne:

Der har desværre været en del stop og behov for at tilkalde dyr service pga. nogle dumme betjeningsfejl. Flere kan nu nulstille, så vi forhåbentlig kun sjældent har brug for at tilkalde service, som er meget dyrt.

## Nye lamper etableret i alle opgange.

## Plantekasser etableret ved indgangspartier:

Alle må gerne holde øje og vande efter behov – se opslag i opgangene.

## Bestyrelsens udvikling i 2021-22

3 bestyrelsesmedlemmer er udtrådt (primært pga. flytning). Nye kræfter er trådt ind – se i øvrigt nedenfor under punktet: Valg af bestyrelsesmedlemmer.

## Pudsning af indgangspartier

Forud for arbejdsdagen gik Karsten i gang og fik hjælp af nogle beboere. Blokkens egen indsats sparede os for ca. 58.000 kr.

## Ny kasserer for blok 3

Bestyrelsen har truffet aftale med Jørn Larsen fra Blok 5, som også er kasserer for Blok 5, Blok 6 og Fællesudvalget.

# EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

## Nyt fra FællesUdvalget

- a) Der er lavet en ny vedtagelse. I den forbindelse udsendes der en fællesskrivelse om det generelle vedligehold og det udtryk, der ønskes for hele Kantorparken. Herunder et særligt punkt vedr. stuelejligheder og det medfølgende ansvar for at holde terrasserne pæne og ensartede.
- b) Hjertestartere:  
Det undersøges, hvad det vil koste at få to hjertestartere. De har 2 hjertestartere i Kantorvænget, begge har været brugt det seneste år.
- c) Ladestationer til El-biler.  
Der er i FU drøftelser af, hvordan der kan etableres flere ladepladser til el-biler. Måske er en leasing-aftale en mulighed.
- d) Facaderens:  
Vi har haft besøg fra et firma, som tilbyder at rense facaderne via højtryksspuling med vand. Alle bestyrelser vil indstille til at det bliver gjort. Se i øvrigt under punktet "orientering fra bestyrelsen".
- e) Den overordnede facaderenovering:  
Er fortsat til drøftelse. Prisen estimeres til at være 5-6 mio. per Blok. Flemming vil, i sin egenskab af FU-formand, tage nyt initiativ til at drøfte med Aarhus Kommune, om der kan ydes tilskud. På længere sigt vil en facaderenovering nok ikke kunne undgås. Det, der skaber eroderingen, er røde alger. Jo længere vi venter, jo dyrere bliver det formentlig.

Beretningen godkendes af generalforsamlingen.

## 5. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2021.

Revisoren (Martinsen) har beklaget den sene fremsendelse af årsregnskab. Forklaring er, at Hvidvask-regler kræver nye tiltag og godkendelser og tilladelser fra alle medlemmer fra bestyrelsen og denne procedure har taget for lang tid.

Kommentarer til regnskabet:

- Beløb til rengøring – bør det opjusteres, så det er det samme som 2021?
- Vaskerummet - den nye vaskemaskine er budgetteret og betalt i 2022
- Forbrugsregnskabet –fællesforbruget af elektricitet er medtaget i beboernes forbrugsopgørelser. Revisor har alligevel fordelt et skønsmæssigt beløb til el i årsregnskabet, dels under driftsudgifter (note 2) med kr. -34.009 og under vedligeholdelse - belysning og el i opgange (note 3) med kr. 72.700 og modregnet forskelsbeløbet under afsluttet el- og varmeregnskab (note 15). Brian Oster Hansen og Jytte Nipper kommenterede på dette punkt.

Regnskabet godkendes.

# EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

## 6. Vedligeholdelsesplan for 2022 til godkendelse.

- Posten på de 200.000 til ny varmeveksler drøftes. Flemming og Karsten forklarer baggrunden og arbejdet med VVS + Kredsløb Fjernvarme. Er løsningen at udskifte alle radiatortermostater? Det skal i hvert fald etableres, inden installation af ny varmeveksler, da den ikke vil kunne spille sammen med gamle termostater.  
Bestyrelsen tager initiativ til at beboere får tjekket radiatortermostater.
- Tal som ikke er læselige i planen – bestyrelsen sender en ny fil ud, så alle tal kan læses.

Vedligeholdelsesplanen godkendes.

## 7. Godkendelse af budget for 2022.

Jørn gennemgår budgettet, som efterfølgende godkendes.

## 8. Forslag fra bestyrelsen:

### a) Nye hoveddøre til lejlighederne:

Med afsæt i tre 2022-opdaterede tilbud på døre, anbefaler bestyrelsen et tilbud, hvor prisen vil være ca. 11-12.000 per dør afhængigt af, om døren skal være tofarvet. I det samlede tilbud er der inkluderet 8 nye døre i kælderen. Finansiering: Det vedtages på generalforsamling, at finansiering sker ud fra en 50/50 fordeling, hvor ejerne betaler 50% og 50% betales af blokkens opsavede midler. Det aftales også på forsamlingen, at udgangspunktet er antracitgrå døre på begge sider, og den enkelte kan så vælge at tilkøbe hvid inderside til en merpris på 1400,-.

Pris pr. dør for enkeltfarvet: 11.400 inkl. moms. Ejerbetaling: 5.700,-

Pris pr. dør for tofarvet: 12.800 inkl. moms. Ejerbetaling: 7.100,-

Optrækning af egenbetaling fordeles over to kvartaler.

Blok 4 er netop gået i gang med at få indsat nye døre. Bestyrelsen vil undersøge deres finansiering og opsamle erfaring til gavn for blok 3.

### b) Facaderengøring af blokken/alle blokke i Kantorparken (bilag 5). Der indstilles til, at bestyrelsen arbejder videre med projektet i FU.

## 9. Orientering fra bestyrelsen:

a) Orientering om ombygning i fjernvarmerum – se formandens beretning

b) Orientering om opgradering af Fiber-forbindelse – se formandens beretning

c) Drøftelse af at hæve beløb til fællesudgifter – hvor meget? Blokkens økonomi ser fortsat fin ud, men vi bor i en gammel blok og vi skal tænke det ind fremtidigt. Vi kommer til at have en fortsat drøftelse herom.

## 10. Indkomne forslag fra ejerne – der er ingen forslag kommet

# EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

## 11. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg er: Flemming Johansen (formand). Flemming genopstiller og vælges

Trine Hæstrup Friberg blev indstillet af bestyrelsen og er indtrådt som medlem af bestyrelsen.

Der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer. Søren Rasmussen (18. 3. th) og Simon Nøddebo Balle (22 2. tv) vælges til bestyrelsen.

## 12. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen.

1. suppleant bliver Katrine Ataman (18. St. th)

2. suppleant bliver Merete Raarup (28 3. tv)

## 13. Valg af revisor.

Martinsen Revision genvalgt.

Men bestyrelsen vil sammen med Jørn drøfte revisionsniveau og honorar til Martinsen. Det bør være mindre sammenholdt med det arbejde, de udfører.

## 14. Eventuelt.

d) Arbejdsdag den 21/5 – husk at melde dig!

e) Simon: Arbejder videre med initiativ til fællesspisning

f) Merete: OBS på vandforbrug ved facaderens.

g) Kantorparkens hjemmeside skal opgraderes, så den indeholder indkaldelse og referater fra de sidste par år. Det sørger bestyrelsen for.

h) En beboer spørger, om elevatorerne kan blive opdateret med nye nummerinddeling, så det passer med etagerne. Bestyrelsen undersøger.