

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

Ordinær generalforsamling: Onsdag den 25. april 2018 kl. 19.30.

Til stede: 2-vær.: 14 stk./252 3-vær: 17 stk./391 I alt: 31 stk./643

1. Valg af dirigent og referent.
Dirigent: Knud Pedersen, referent Trine Obbekær.
2. Valg af stemmetællere:
Martin Storkholm og Daniel Lobian
3. Godkendelse af dagsorden:
Dagsorden godkendt
4. Årsberetning ved formanden:

Formandens beretning 2017-2018

Efter sidste års generalforsamling mødtes den nye bestyrelse den 7. juni, hvor vi fordelte de kendte opgaver imellem os.

Storskrald

Storskrald er blevet lidt bedre! Dog har vi nogle enkelte beboere der endnu ikke har forstået, at man sætter ud til storskrald **TIDLIGST** dagen før om eftermiddagen/aften eller på selve dagen om morgenen.

Taget august 2017

Icopal var oppe på taget sammen med undertegnede. Vores tag har det stadig fint, algerne er ved at uddø, så ud over nogle fuger der blev fuget efter er der ikke noget at bemærke.

Copydan opkrævning?

I april modtog vi pludselig en opkrævning fra Copydan på kr. 24.000,- hvilket vi ikke lige havde budgetteret med. Efter hurtig kontakt til Copydan og lidt snak frem og tilbage fandt vi ud af, at vi da betaler via vores YouSee licens i forvejen – så vi fik en undskyldning og kreditfaktura fra Copydan.

Lukkehaner i kælderen

Vi har nu fået efterset og skiftet alle lukkehanerne i kælderen, så kommende VVS kan se, hvad de er til og hvad, og hvor hen de går.

Toilet i kælderen

Ved fælles hjælp har vi fået renoveret toilettet. (Tak til Katrine og Chris for arbejdet)

Larver

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

Så vi ikke meget til i 2017 – skulle de komme frem i 2018 hører vi meget gerne om det!

Fælles arbejdsdag i B3 2. september 2017

Der var mange til vor fælles arbejdsdag.

- murene ved indgangspartierne blev rensset for alger
- kældergangene blev fejjet og affald fjernet
- Indgang ved gæstetoilet blev rengjort og nymalet
- opgangene blev støvsuget for spindelvæv og nullermænd
- barnevognsrummene blev tømt for affald, fejjet og gjort rene

Vandskader

Vi har arbejdet med 3 nye vandskader i efteråret 2017, hvoraf kun den ene vil blive dækket af vores forsikring hos Tryg, de to andre påhviler den enkelte ejer, da der er tale om enten dårlig vedligeholdelse, eller eget VVS arbejde som ikke er korrekt udført.

Vi kan kun påpege at det er nødvendigt at I holder øje med jeres badeværelser, specielt se efter om fugerne er ved at været utætte/revnede, så vandet siver ned igennem og finder vej til underboen.

Vi henviser til den skrivelse, der er sendt ud!

Tærede vandrør

Vi har i forbindelse med reovering af badeværelser i nogle af lejlighederne kunnet konstatere, at der var begyndende tæring af de skjulte vandrør i badeværelsesgulvet. Tilsyneladende er der tale om, at der nogle steder kan være små revner i gulvet, hvor vand fra bad/bruser kan sive igennem, så vandrørene står og sopper i vand.

TRYG Forsikring

Vi har på baggrund af de sidste par vandskader indkaldt TRYG til en samtale, da vi ikke finder deres opfølgning, samt i visse tilfælde deres taksator, særlig omhyggelig.

Affaldssortering

Pr. 1. oktober 2017- startede vores nye affaldssortering og det ser ud til at virke. Sådan da, nogle enkelte personer har store problemer med at få kæmpe papkasser ind i containeren – jamen så lader men da bare stå og flyde!!!!

Vaskemaskiner

Da maskine nr 3. pludselig stod helt af, besluttede vi at få et tilbud hjem fra Electrolux på deres nye system "Pay per Wash" som I hører mere til her i aften!

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

Nye ejere/lejere

Der er stadig nok at se til med nye indflyttere såvel ejer som lejer.

Vask af trapper

Vi er ikke tilfredse med trappevasken og ny leverandør er på vej.

Zinkinddækning af murkroner

Det nåede vi ikke i 2017 – vi havde ellers accepteret tilbud, men murerfirmaet kom aldrig i gang, så nu finder vi et andet.

Efterfølgende sørger vi selv for at få malet indgangspartierne på en arbejdsdag!

Gelænder ved indgangen

Vi fik gelænderet repareret efter at flere af dem havde løsnet sig og et enkelt faldt helt af.

Hærværk på postkasserne

24. marts 2018 var en del postkasser forsøgt brækket op, og efterfølgende har vi meldt det til Politiet.

Vor forsikring dækker dog ikke den slags skader. BYG. 2 havde samme nat også 4-5 postkasser ødelagt.

Vi vil nu forhøre os hos leverandøren for en reparation af disse postkasser.

Betonskader

Vi har stadig en del betonskader og de vil blive ved med at komme også fremover i større eller mindre grad, hvilket er meget naturligt for betonbyggeri fra 70'erne. Vi får snarligt, et firma som Blok 1. med fordel har benyttet til at se på skaderne.

Taget på B3 2018

Vi har lige haft vor årlige tageftersyn som udføres af Icopal og igen med et positivt udfald. Taget er tæt og har det fint. Det er nu fejlet for blade og døde alger, samt gennemgået i kanterne for eventuelle revner.

Meldingen er stadig, at vi udmærket kan vente, med en totalreovering som efter planen.

Fælles dispensation for separate vandmålere.

Efter at B1 har modtaget dispensation for denne installation, har jeg haft kontakt til Aarhus Kommune, og vi har nu alle 6 Blokke samme dispensation.

FU – Fællesmøde ”Facaderenovering samt isolering”

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

I FU regi har der været en del møder og mange eksterne kontakter angående renovering, isolering og modernisering af Kantorparkens ydre. På vores fællesmøde i februar var det eneste, der blev besluttet, at vi var enige om at gå videre med at undersøge mulighederne.

Der er nedsat en række arbejdsgrupper, som skal arbejde med:

Vedtægter – facade/altaner – isolering – økonomi – elevator – salg af 4. etage – advokat – Aarhus Kommune Teknik- og Miljø – finansiering – samt tilskud.

Samtlige udvalgt har holdt møder og eksterne rådgivere har været forbi.

Elevator

Det er som tidligere omtalt individuelt fra bygning, til bygning om man vil have elevator, og lige nu afventer vi de sidste tilbud. Vi skal også lige have Aarhus Kommunes godkendelse – hvilket skulle være en ren formsag. Vi går naturligvis efter et tilskud til eventuel elevator.

Med venlig hilsen – Fleming Johansen formand B3 25. april 2018

5. Godkendelse af ejerforeningens regnskab 2016.
Gennemgang ved Karen-Elisabeth Sloth. Der er et større overskud i 2017 end forventet pga. nogle opgaver, der ikke er blevet udført endnu. Overskuddet bliver tillagt egenkapitalen i stedet for grundfonden.
Regnskabet godkendes.
6. Vedligeholdelsesplan anno 2017 til godkendelse.
Vedligeholdelsesplanen er opdelt i 4 dele:
 - a. Drift: Der skal i 2018 laves en ny energimærkning på ejendommen, hvorfor planen (alle 4 dele) skal have en opdatering i år. Vi vil forsøge at gå sammen med de andre blokke og indhente en god pris, da deres energimærkninger også udløber i år. Der er bl.a. usikkerhed om faldstammerne og evt. membran på de ind- og udvendige vægge i kælderen. Såfremt disse opgaver er presserende vil nogle af de andre projekter blive sat på standby, så økonomien holder.
 - b. Alm. vedligehold: Maling af opgange udskydes til vi ved resultat omkring elevator. Maling af opgange håbes at kunne klares vha. frivillige kræfter.
 - c. Fornyelse: Der er indført udskiftning af lamper og stikkontakter i opgange, men det afventer vi også ifht. elevator. Udskiftning af entrédøre og lydisolering er foreløbigt planlagt til 2020. Den nye del er en moderniseringsplan for ejendommen. Den er delt op i udendørs, kælder og generelt malerarbejde. Der er sat penge af til udskiftning og reparation af postkasser - forsikringen dækker ikke det hærværk vi har oplevet, hvorfor posten måske bliver en smule højere i år 2018.
 - d. Moderniseringsplan: Planen indeholder en række nye initiativer, som skal være med til at gøre vores blok mere moderne og attraktiv. Planen indeholder både alm. vedligeholdelse og nogle særskilte projekter, som skal vedtages, jf. forslag E nedenfor.

Vedligeholdelsesplan godkendes.

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

7. Godkendelse af budget for 2017.

Karen-Elisabeth gennemgik budgettet.

- Reparationer, der ikke blev udført i år 2017 er overført til budgettet for 2018.
- Der er sat flere penge af til arbejdsdagen 2018, og dækker bl.a. over maling og materialeudgifter.
- Godtgørelsen til bestyrelsesmedlemmerne er blevet hævet fra tidligere og der er indført en administrationsgodtgørelse, da bestyrelsesarbejdet er meget tidskrævende og den tidligere godtgørelse ikke har været reguleret i mange år, og dermed ikke står mål med arbejdsomfanget. Fremadrettet vil godtgørelserne følge SKATs regulering.
- 441.000 kr. er sat af til at skulle tages fra grundfonden til bl.a. malerarbejde, zinkinddækning af mure og til de forslag, der kan blive vedtaget på senere punkter.

Budgetforslaget blev godkendt uden afstemning.

8. Forslag og orientering fra bestyrelsen.

a. Vores fælles vaskeri (forslag A).

- o Der har længe været problemer med maskiner og vaskekort. Der er ikke et stort forbrug af vaskeriet, men der er alligevel omkring 10 lejligheder, som bruger det. Bestyrelsen anbefaler løsning 4 eller 5 (indkøb af semi-professionelle maskiner). Bestyrelsen foreslår at gøre det gratis at vaske – det vil koste omkring 125 kr. pr. lejlighed pr. år i vand og el, og i forvejen betaler vi alt vand efter fordelingstal, hvorfor udgiften er endnu lavere.
- o Der kommer kommentarer og forslag om køb af almindelige husholdningsmaskiner. Marianne Sørensen har fået at vide, at der er mulighed for garanti selvom de bliver brugt i en ejerforening. Der er forskellige meninger om mærker. Der er tales om en udvidet løsning 3 med Miele maskiner fra Aarhus Hårdehvidevarer til 8.700 kr. pr. stk.
- o Der stemmes om indkøb af 2 stk. vaskemaskiner og 1 stk. tørretumbler med udgangspunkt i de forslag der er kommet. Udgiften må maksimalt løbe op i 50.000 kr.
- o Der stemmes med følgende resultat:

2-vær. for: 12/216	2-vær. imod: 1/18	2-vær. blank: 1/18
3-vær. for: 13/299	3-vær. imod: 0/0	3-vær. blank: 4/92

I alt: 515/18 – forslaget er vedtaget.

b. Husordensbestemmelse vedr. arbejdsdagen (forslag B).

- o Forslag om husordensformulering vedrørende arbejdsdag, som blev vedtaget på GF 2017.
 - Forslag om at vedtage en fast årlig weekend. En fastlagt weekend kan være et problem for bestyrelsen.
 - Forslag om en ekstra arbejdsweekend, der kan hjælpe dem, der ikke kan deltage i den første weekend.

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

- Forslag om at overveje placering i maj. Studerende skal ofte læse til eksamen, men der er mange ting at skulle tage hensyn til.
 - I de andre blokke har de succes med to årlige arbejdsdage i forår og efterår.
 - Forslag om gebyr, hvis man udebliver fra begge arbejdsdage. Så er der mulighed for at deltage i den ene og udeblive fra den anden.
 - Bestyrelsens forslag vedtages. Ingen kræver afstemning.
- c. Installation af fjernaflæste el-målere (forslag C).
- Forslaget indeholder 2 dele;
 - 1) Fjernaflæste el-målere til en årlig udgift pr. lejlighed og en engangsudgift til montering af måleren pr. lejlighed. Priserne fremgår af forslaget. Forslaget vedtages uden afstemning.
 - 2) Med tilkøb af udstyr og abonnement kan man følge med i sit elforbrug via web og app, jf. forslaget. Forslaget sendes til afstemning med følgende resultat:

2-vær. for: 5/90	2-vær. imod: 5/90.	2-vær. blank: 3/54
3-vær. for: 7/161	3-vær. imod: 8/184.	3-vær. blank: 3/69

I alt: 251/525 – forslaget er forkastet.
- d. Moderniseringsplan – beplantning (forslag D).
- Forslaget består af 3 dele; 1) fældning af birketræer, 2) 9 bede langs blokken og 3) hækplanter rundt parkeringspladsen, jf. forslag D.
 - Ad 1): Der er flere kommentarer for og i mod fældning af birketræer på p-pladsen. Nogle er glade for det grønne element, andre er kede af løvfald, manglende udsyn, pollen og svineri på biler m.m. Ændringsforslag: Man nøjes med at fælde de syge træer og tager herefter stilling til om man vil plante nye.

Afstemning om ændringsforslaget skal indgå i det første forslag: 2-værelses: 0 stemmer for, 8 stemmer imod. 3-værelses: 2 stemmer for, 12 stemmer i mod. Ændringsforslaget er bortfaldet.

Bestyrelsens forslag om at fælde alle birketræer undtagen 2: 2-værelses: 8 stemmer for, 0 stemmer imod. 3-værelses: 12 stemmer for, 2 stemmer i mod. Forslaget vedtages.
 - Ad 2): Der er beboerforslag om at nedlægge de fire bagerste bede, der er klemt af den anden beplantning, og bevare de fem bede med roser, der har det godt.

Afstemning om ændringsforslag: 2-værelses: 0 stemmer for, 8 stemmer imod. 3-værelses: 6 stemmer for, 9 stemmer imod. Ændringsforslaget er forkastet.

Bestyrelsens forslag: 2-værelses: 8 stemmer for, 0 stemmer imod. 3-værelses: 10 stemmer for, 2 stemmer imod. Bestyrelsens forslag er vedtaget.

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

- Ad 3): Ændringsforslag om at genetablere med berberis i de huller, der er i den eksisterende beplantning. Afstemning om ændringsforslaget:
 - 2-vær. for: 3/54 2-vær. imod: 5/90. 2-vær. blank: 5/90
 - 3-vær. for: 7/161 3-vær. imod: 6/138. 3-vær. blank: 5/115
 - I alt: 215/443 – forslaget er forkastet.
 - Afstemning om bestyrelsens oprindelige forslag:
 - 2-vær. for: 8/144 2-vær. imod: 2/36. 2-vær. blank: 3/54
 - 3-vær. for: 8/184 3-vær. imod: 4/92. 3-vær. blank: 6/138
 - I alt: 328/456 – forslaget er vedtaget.
- e. Moderniseringsplan – kælder (forslag E).
- Moderniseringsplanen for kælderen, jf. vedligeholdelsesplanen vedtages uden afstemning. Der var en række kommentarer til planen – særligt økonomien, men ingen ønskede at den skulle til afstemning. Bestyrelsen vil løbende holde øje med at projekterne kan rummes i foreningens økonomi, så vi løbende sikrer os en fornuftig buffer til uforudsete udgifter.
- f. Finansiering af diverse projekter (forslag F, 1-5).
- Forslaget indebærer, at diverse projekter finansieres via grundfonden.
 - Forslaget vedtages uden afstemning.
9. Indkomne forslag fra ejerne.
- Modernisering af gæsterummet (forslag fra Grethe Johansen, nr. 22, 1. tv).
 - Ændringsforslag med et budget på 10.000 kr. blev vedtaget uden afstemning. En beboergruppe bestående af Martin Storkholm og Julie møller Jensen (nr. 24, 3 th) og Grethe Johansen (nr. 22 1 tv) vil gå sammen om renoveringen – og vil bl.a. gøre rummet hyggeligt med genbrugsfund m.v. Arbejdet udskydes dog til der er monteret fjernvarme og isolering i gæsterummet.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
- De afgående bestyrelsesmedlemmer er Brian Oster Hansen og Chris Langdill. Brian Oster Hansen modtager ikke genvalg. Chris Langdill modtager genvalg. Chris Langdill genvælges. Martin Storkholm vælges til nyt bestyrelsesmedlem.
 - Valg til formand. Nuværende formand Flemming Johansen modtager genvalg. Flemming Johansen genvælges til formand.
11. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen.
- Trine Obbekær, nr. 28, st. tv., tiltræder som 1. suppleant, og vil indtræde som barselsvikar for Katrine. Martin Bonde Rasmussen, nr. 20, 2. th. vælges til 2. suppleant.
12. Valg af revisor. Martinsen Revision genvalgt.
13. Eventuelt.
- a. Beboerønske om renovering af trappetrin op til græsset ved nr. 28.
 - b. Overtræk på motorcykler ud for nr. 18 og 20 larmer og flapper i vinden. Henstilling til, at de bliver strammet ind.
 - c. Forslag om at arrangere et loppemarked til sommer. Flere positive. Kunne være fælles for hele Kantorparken.

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

- d. Et par cykler står op af stenmuren og virker ubrugte. De bliver flyttet ned i kælderen.
- e. Salg af tag til fjerde etage er stort set stemt ned. Der er for store gener ifbm. byggeriet. En bygherre ville sørge for et nyt tag, men vil også kun sørge for en elevator, der kan servicere tagetagen.
- f. Bestyrelsen har forslag til, hvordan facaden kan renoveres. De nuværende betonelementer er bare plader, der er hængt på den grundlæggende betonbygning. Der er forslag om at fjerne pladerne, efterisolere og montere nye plader. Det vil forbedre energimærkningen af bygningen. Tidligst i oktober i år vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling ang. facaderenoveringen. Det er afhængigt af at alle tilbud osv. er klar. Der vil blive lavet en 3D visualisering af en ny facade. Når den er klar bliver den lagt op på hjemmesiden, så alle kan se den. Flemming arbejder på at få tilskud til projektet fra så mange sider som muligt.

Risskov, 3. maj 2018