



Referat fra ordinær generalforsamling

i E/F Åparken 6

Afholdt tirsdag den 26. april 2016 kl. 19.00

på Plejecentret Møllestien, Grønnegade 10, 8000 Aarhus C, mødelokalerne i stueplan.

med følgende **DAGSORDEN**:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
- e) Behandling af indkomne forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne.
 1. Beslutning om digital kommunikation (Se vedlagte Bilag 1)
 2. Beslutning om retningslinjer for terrasser i stueplan (Bilag 2)
 3. Beslutning om opkrævning til fremtidig vedligeholdelse, kr. 110.000 p.a., samt bemyndigelse til bestyrelsen angående anvendelse (Bilag 3)
- f) Valg af formand
- g) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
- h) Valg af suppleanter for bestyrelsen
- i) Valg af repræsentant til grundejerforeningen og suppleant
- j) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- k) Eventuelt

I formandens fravær bød Hans Bossen velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad a – Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent blev valgt: Pia Kristiansen, DATEA A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser og dagsorden.

Der var repræsenteret i alt 25 ejere (heraf 8 ved fuldmagt) ud af 36 ejere på generalforsamlingen og med et samlet fordelingstal på 799 ud af 996, svarende til hhv. 69,44 % efter antal og 80,22% efter fordelingstal.

Nærværende referat er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.



Ad b) – Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Hans Bossen aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærørende referat.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor. Pia Kristiansen kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2015.

Det blev bemærket, at der fremgik kr. 72.700 til udvendig vinduespolering, og det blev afklaret, at beløbet skal ses i sammenhæng med fælles drift, og at det var tilfældigt at beløbet budgetmæssigt var sat på den post. Budgettet har været udarbejdet af advokaten, der har bistået med stiftelsen af ejerforeningen, og beløbet har ikke haft samme kategorier. Der er alene anvendt kr. 7.500 til vinduespolering. Der har desuden været anvendt 55.268 til fællesdrift, og 1.826 kr. til div. rengøringsartikler, pærer m.v.

Der har i perioden været anvendt kr. 32.051 til vedligeholdelse og forbedringer.

Efter uddybning af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten enstemmigt godkendt med overførsel af årets overskud på 88.746 kr. til ejerforeningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2015 udgør 88.746 kr.

Ad d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse.

Pia Kristiansen gennemgik og kommenterede årets budget for 2016.

Der er i budgettet afsat kr. 63.000 til den løbende vedligeholdelse og forbedringer. Endvidere er der afsat kr. 5.000 til tinglysnings sag, såfremt forslag om digital kommunikation vedtages. Dernæst er der afsat kr. 10.000 til udarbejdelse af nyt energimærke. Der er afsat kr. 6.800 til evt. bestyrelses honorar, således så der kan udbetales honorar, som hidtil i andelsboligforeningen, kr. 2.000 til formand og kr. 1.200 til bestyrelsesmedlemmer (op til 4 personer).

Efter en kort drøftelse blev det fremlagte budget enstemmigt godkendt med et budgetteret årets resultat på 25.340 kr. og uden ændring i ejerforeningsbidraget.

Ad e) Behandling af indkomne forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne.

Ad 1. Beslutning om digital kommunikation (Se vedlagte Bilag 1)

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsen v/ Axel.

Der var i forsamlingen stor opbakning til forslaget, som efter få spørgsmål blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 2. Beslutning om retningslinjer for terrasser i stueplan (Bilag 2)

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsen v/ Trine. Forslaget udsprang af et ønske om at få nogle retningslinjer for de allerede eksisterende terrasser i stueplan.

Der var fra forsamlingen et ønske om tilføjelse af, at der ud over hæk, heller ikke må opsættes hegn eller lign. Dernæst at nuværende belægningstype skal bevares og fortsat anvendes ifm. vedligeholdelse. Endelig en tilføjelse af, at der ikke må opsættes udekøkkener, faste installationer eller andre permanente installationer.



Forslaget blev med disse ændringer sat til afstemning og vedtaget med følgende resultat:

For: 24 (fordelingstal: 768) Imod: 0 Blank: 1 (fordelingstal: 31)

Ad 3. Beslutning om opkrævning til fremtidig vedligeholdelse, kr. 110.000 p.a., samt bemyndigelse til bestyrelsen angående anvendelse (Bilag 3)

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsen v/ Hans.

Der var særligt spørgsmål til vinduespartiet, og prioriteringen deraf. Umiddelbart er det opfattelsen, at der ikke burde være andet der tager skade, og at projektet godt kan udskydes 2-3 år.

Det blev drøftet, at der kunne være mulighed for at vælge materialer, der er mere vedligeholdelsesfrie. Endvidere blev det drøftet, om der var mulighed for optagelse af lån til projekter.

Det blev præciseret, at forslaget er en generel opsparing, som skal fortsætte år efter år, ind til der eventuelt træffes en ny beslutning. Selve arbejderne, der skal udføres, vil blive prioriteret hvert år.

Efter afklaring af få spørgsmål blev forslaget taget til afstemning og enstemmigt godkendt.

Der vil fra 1. juni 2016 blive opkrævet særskilt til vedligeholdelse i henhold til beslutningen, opkrævningen sker dog sammen med den almindelige opkrævning af fællesudgifter m.v.

Ad f) Valg af formand

Chrestina F. Jensen var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Hans Bossen blev valgt som formand.

Ad g) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Trine Frøslev og Axel Schütt blev valgt til bestyrelsen.

Ad h) Valg af suppleanter for bestyrelsen

Inge Vilstrup, Jørgen Pedersen (fra 15/6-2016, hvor han har købt lejlighed) og Dan Guld Sunesen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af

Formand	Hans Bossen	1. Lejl 1
Bestyrelsesmedlem	Axel schütt	4. Lejl 5
Bestyrelsesmedlem	Trine Frøslev	4. Lejl 3
1. suppleant	Inge Vilstrup	5. Lejl 3
2. suppleant	Jørgen Pedersen	2. Lejl 1 (fra 15/6-2016)
3. suppleant	Dan Guld Sunesen	st. Lejl 4.

Bestyrelsen træffes på mail: bestyrelsen@aaparken6.dk

Ad i) Valg af repræsentant til grundejerforeningen og suppleant

Hans Bossen blev valgt som repræsentant til grundejerforeningen. Der blev ikke valgt en suppleant.



Ad j) Valg af revisor og revisorsuppleant.

Kristina Lyneborg Hansen blev valgt som revisor, og Per Dahl som revisorsuppleant.

Ad k) Eventuelt

Punktet gav anledning til almindelig drøftelse omkring ønsker og tiltag i foreningen.

En ejer ønskede en afvejning i forhold til muligheden for større altaner, samt evt. nye altaner. Det blev efter en kortede drøftelse besluttet at nedsætte et udvalg, der vil undersøge mulighederne, herunder kontakte Aarhus Kommune. Følgende meldte sig til at deltage: Per Dahl (4.,-1), Jørgen Pedersen (2.,-1 fra 15/6) og Nana Jensen/Joachim Andersen (3.,-1).

Der var et ønske om, at alle ejere husker at slå pap-kasser sammen, så de ikke fylder for meget. Endvidere var der en drøftelse angående papir-container, herunder om den kunne flyttes eller eventuelt blot kunne fjernes.

Der henstilles til at cigaretskodder fjernes, og ikke smides rundt på området.

Der var et ønske om, at husorden lægges på hjemmesiden, og den sendes også til alle ejere sammen med referatet.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.20.

Dirigent
Pia Kristiansen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pia Kristiansen'.

Formand
Hans Dieter Bossen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans Dieter Bossen'.

Beslutning om ændring af vedtægten angående digital kommunikation

Bestyrelsen forslår en tilføjelse af en ny bestemmelse til vedtægten med følgende ordlyd:

4A. Kommunikation

4A.1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

4A.2 Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

4A.3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

4A.4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

4A.5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

4A.6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Motivation:

Der sendes en del oplysninger pr. post, og der er flere og flere ejere, der ønsker at modtage post elektronisk. Med en ændring giver det mulighed for elektroniske indkaldelser og korrespondance.

Udgiften for foreningen til håndtering af tinglysningen er kr. 5.000 inkl. moms og tinglysningsafgift (kr. 1.660).

BILAG 2

Beslutning om retningslinjer for terrasser i stueplan

Bestyrelsen har udarbejdet et sæt regler med afgrænsning af terrasserne i stueplan og indstiller følgende retningslinjer for terrasserne i stueplan til generalforsamlingens godkendelse:

Retningslinjerne gælder terrasser i bygningens vestvendte side.

- Dimensioner: max 3,1 m fra muren i hele lejlighedens bredde.
- Skal være med fald væk fra bygningen
- Ingen hæk forenden af terrassen
- Nuværende belægningstype skal bevares (grå herregårdssten 21x14 cm)
- Kloakdæksler o.l. må ikke tildækkes og skal være frit tilgængelige.
- Fornyelse og vedligeholdelse sker for brugerens egen regning.
- Terrasser i stueplan giver alene ejeren af lejligheden en brugsret, og ikke ejendomsret.
- Terrassen skal være tilgængelig for øvrigheden, når der er tale om opstilling af stillads eller stigeadgang ved bygningsarbejder, eller når det i øvrigt er nødvendigt og påkrævet af hensyn til varetagelse af foreningens drift.

BILAG 3

Beslutning om opkrævning og hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, samt bemyndigelse til bestyrelsen angående anvendelse.

I.

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen starter en opsparing på kr. 110.000 pr. år, som opkræves særskilt efter fordelingstal for alle ejerlejligheder.

Forhøjelsen vil betyde en særskilt opkrævning, som følger:

Lejligheder med fordelingstal 26: **kr. 2.871,49 pr. år**, svarende til kr. 239,39 pr. måned

Lejligheder med fordelingstal 31: **kr. 3.423,69 pr. år**, svarende til kr. 285,31 pr. måned

De opkrævede beløb hensættes til fremtidig vedligeholdelsesarbejder.

Det forventes, at vinduespartiet skal udskiftes indenfor max 2-3 år, og prisen på udskiftningen forventes at koste ca. kr. 300.000,-

Øvrige forventede vedligeholdelsesopgaver inden for overskuelig fremtid:

- 1) Måler, styring og varmvandstank. Forventet pris kr. 100.000,-
- 2) Fuger mellem betonelementer + alle vindues- og dørfuger skal skiftes. Forventet pris kr. 300.000,-
- 3) Maling af opgangen. Forventet pris kr. 45.000,-

II.

Bestyrelsen forslår endvidere, at de bemyndiges til at anvende de opsparede midler til finansiering af de ovenstående nævnte arbejder indenfor de angivne beløbsrammer:

Bestyrelsen bemyndiges til at indhente 2-3 tilbud på hvert af arbejderne og acceptere bedste tilbud inden for de angivne beløbsrammer. Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at underskrive alle relevante dokumenter i forbindelse med projekterne, herunder entrepriseaftale samt evt. aftale om teknisk rådgivning.

Bestyrelsens årsberetning til generalforsamlingen 26-04-2016 – E/F Åparken 6

Den nye bestyrelse tiltrådte efter den ekstraordinære generalforsamling den 16-11-2016.

Den gl. bestyrelse på nær Chrestina trådte tilbage efter en kraftpræstation med omlægning fra Andelsboligforening til en Ejerforening. Der hersker ingen tvivl om at det var hårdt arbejde, som har givet respekt iblandt alle os andre. Så det er forståeligt at den er blevet lidt træt og der skulle ske et vagtskifte.

Det næste der skete var at vor tidligere vicevært John og opsagde følgelig sin stilling – så vi stod tilbage med stort set ingenting.

Men vi havde fået sammensat et nyt hold og den nye bestyrelse bestod af:

Chrestina Jensen, Poul Appelt og Hans Bossen og Trine Frøslev og Axel Schütt som suppleanter.

Vi har afholdt et bestyrelsesmøde med den gl. bestyrelse for at få alle opgaver overdraget og et par andre møde for at finde vore ben at stå på.

Det første der skete var, at vores affaldsskat gik i stykker – det krævede hurtig handling og det var lidt svært når vi intet kendte til systemet. Men det lykkedes at få det repareret, så det forhåbentlig holde et godt stykke tid ud.

Vi fik fordelt opgaverne imellem og alle gik i gang med deres opgaver. Der var f.eks. Parkerings koordinering, vaskekort, indhentning af tilbud på det store vinduesparti etc.

Inden vi fik rigtig begyndt, meddelte Poul Appelt, at han ville sælge sin ejerlejlighed og ikke fandt det hensigtsmæssigt at deltage længere. Heldigvis var vor suppleant Trine Frøslev frisk og trådte ind som bestyrelsesmedlem. Dog betød det at om delegere opgaverne.

Omkring 1. februar lykkedes det at finde et nyt viceværtspar – Søren og Marianne og vi er i bestyrelsens rigtig glade for deres indsats indtil nu.

Vi begyndte at få et overblik over situationen og følgende opgaver venter på en løsning. Dem arbejder vi hårdt på at finde løsninger til.

- Det store vinduesparti er sagt på godt dansk – pilraddent – og skal skiftes snart. Vi har fået et enkelt tilbud hjem og det kommer til at koste i omegnen af 250.000 – 300.000
- Terrasse ønsket fra stuelejlighederne ville vi gerne bakke op om og give dem et mandat til at lægge nogle flere fliser. (det skal vi stemme om senere)
- Vi har erfaret at vore fuger kun holder omkring 15 år og de skal snart skiftes – som også er tilfældet i Åparken 8
- Vores varmtvandsanlæg nede i kældere skal udskiftes inden for overskuelig fremtid.
- Soklen omkring bygning består af tagpap og er visse steder defekt. Den skal repareres ved at pudse den med mørtel.
- Maling af opgangen.
- Vi er ved at få lavet en ny energimærkning, som er lovpligtig. Den nuværende udløber til August og den nye vil gælde i 10 år.
- Der står stadig papircontainere nede foran indgangen. Dette er en midlertidig løsning og der skal findes en permanent. Sagen er den at der komme fornyede krav fra Kommune for papirindsamling og bestyrelsens tanke var måske, at disse papircontainere kunne stilles på en ny-etablere plads

umiddelbart efter cykelskuret. Naturligvis skærmet af, så det skæmmer mindst muligt. Men der arbejdes på sagen.

- Parkeringsforholdene skal forbedres – der er tilsyneladende nogle uvedkommende der parkerer på vore P-pladser.

På positiv siden er vi i gang med at etablere et samarbejde med Åparken 8 for at drage nytte af hinanden erfaringer og selvfølgelig udnytte synergieffekter, så som fælles bestilling af vinduespuddning, affaldscontainer, etc.

Vi prøver at få hjemmesiden opdateret så alle medlemmer kan følge forenings drift. Vi i bestyrelsen mener det er vigtigt at signalere overfor omverdenen og os selv, at vi har styr på sagerne i Åparken 6. Det vil kommende sælgere og købere af lejligheder nyde godt af.

Nye udfordringer vi netop har modtaget er, at Chrestina ikke længere ser sig i stand til at deltage i bestyrelsesarbejdet og trækker sig her i aften.

Bestyrelsen vil gerne opfordre til at vi finder nogle suppleanter i aften, som vil hjælpe os at få løst opgaverne og i øvrigt deltage i et spændende hverv.

Grundejerforeningen:

Jeg er valgt som Åparken 6 repræsentant i vor grundejerforeningen, som dækker alle 4 blokke, dvs. udenoms arealerne inkl. en andel af vejen

I morgen er der generalforsamling i grundejerforeningen og det bliver mit første møde.

De punkter som jeg vil arbejde for er:

- Beskæring af buskene i hele haveanlægget. De har vokset sig rigeligt store
- Anmode kommune om at fjerne krattet ved Brabrandstien. Formålet er at gøre stien mere overskuelig og dermed mere tryk at færdes på. Hvis kommune vil gøre det, krævet det måske et trådhegn langs plænen ned mod åen for at undgå u hensigtsmæssig færdsel.

Andre punkter fra de øvrige medlemmer:

- Sikring af alt udebelysning
- Regulering af P-ordning, så Åparken 2 og 4 kommer med i Parkzone ordningen
- Snerydningen er mangelfuld