

Ejerforeningen Giber Å, Mårslet

Referat fra generalforsamling d. 12. marts 2013

Tilstede: 15 huse var repræsenteret.

Dagsorden:

1. Formandens beretning
1. Kassererens forelæggelse af årsregnskab
2. Fastsættelse af kontingent
3. Valg af formand
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen (Sten og Henrik er på valg)
Bestyrelsen skal ifølge vedtægterne bestå af 4-6 medlemmer. Den nuværende bestyrelse består af: Peter Kjer 97A, Mogens Davidsen 103A, Dorte Pedersen 107B, Linda Andsager 107A, Henrik Castenskiold 151, og Sten W. Hansen 159
5. Valg af 2 suppleanter
Der skal vælges 1-2 suppleanter
6. Valg af revisor
7. Forslag
Vedtægtsændring vedrørende brug af fuldmagt ved såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger.
8. Eventuelt

Ad. 0.

Ole Jespersen blev valgt til dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt.

Ad. 1.

Se venligst vedhæftede bilag 1 med formandens beretning.
Beretningen blev godkendt uden kommentarer.

Ad. 2.

Se venligst det udleverede/omdelte regnskab (bilag 2) for regnskabsåret 2012 samt budget for 2013.
Mogens Davidsen gennemgik regnskabet for 2012

Vi tabte den anlagte sag vedr. parkeringsarealerne mod Julsø Ejendomme begrundet i en vurdering af retten i Viborg til ” ikke at være en væsentlig ændring af det i prospektet annoncerede” og må herefter konstatere at sagsomkostninger og advokatsalærer for ejerforeningen er kommet op på ca. kr. 250.000,-

Der er betalt advokatsalær til varmesagen, men den er blevet godkendt som forsikrings sag og kører herefter over forsikringerne.

Regnskab for 2012 blev godkendt.

I budget for 2013 er der regnet med en udgift på kr. 26.000,- til algefjerning af husene. Beløbet forventes at kunne dække 2 omgange algerens.

Derudover er der afsat kr. 130.000,- til renovering af gæste p-pladser. Vil blive anlagt som nuværende, men med fliser der tydeligt indikerer, hvor pladserne er. Græsarmeringen fjernes, og der anlægges 240 m² fliser (60x60). Der vil ikke blive flere pladser, da bestyrelsen vurderer, at behovet for flere gæste p- pladser ikke er der.

Der er fejl i det udleverede budget for 2013 omhandlende kontingentbetaling. Der skal for budgettet for 2013 stå kr. 26.000,- (og ikke kr. 39.000,-)

Spørgsmål/kommentarer til budget:

Maling af husene: Hvornår forventes det at husene skal males?

Det er forskelligt – men surt med farvenuancerne, som jo vil blive tydeligere ved renovering af husene. Bestyrelsen vil arbejde med dette i den kommende tid.

”Bump”:

Det ville have været ønskeligt om der var afsat midler til flere ”bump” på det nederste stykke af Mustrupvej!

Der er ingen krav om hastighedsdæmpning ved den foreslåede renovering af gæste p-pladserne! Yderligere hastighedsregulering af Mustrupvej er et anliggende der givetvis henhører under - og skal behandles af - Grundejerforeningen Mustrupvej.

P-pladser:

Har man overvejet forslaget om 21 p-pladser og med vinkelrette p-pladser? Så var der jo automatisk krav om flere ”bump”?!

Spørgsmålet blev ikke besvaret – men ligger måske i bestyrelsens forslag om den foreslåede renovering!

Generalforsamlingen gik til punktet evt. da der under pkt. 2 var en del spørgsmål og henvisninger til alge på facaderne.

Algefjerning : Undren over at det kan gøres så billigt?!

Der er som tidligere nævnt kalkuleret med algerens 2 gange. Der var indkommet tilbud fra leverandører gennem beboere i foreningen, og bestyrelsen har umiddelbart valgt at vælge en løsning som her og nu vil få algerne væk fra facaden. Der forudses en del reparationer på facaderne henover foråret, så det vurderes p.t. at den foreslåede løsning vil være at foretrække.

Forslag fra bestyrelsen v/ Henrik Castenskiold med begrundelse for valg af fjernelse af alge:

Afrensning af alger på facader

Vores facader angribes i stigende grad af grønalger. Samtidigt er der desværre mange der undlader at foretage en regelmæssig afrensning af algerne.

Grønalger der ikke fjernes løbende – vil - hvis de får lov til at udvikle sig, være vanskelige at fjerne uden at efterlade sig spor på overfladen i form af permanente sorte/mørke misfarvninger.

I forbindelse med afrensningen af algerne skal vi, pga de udestående facadepudsmangler, nøje overveje afrensningsmetoden, så der ikke i forhold til MTH kan opstå tvivl om ansvar for manglerne.

Vi må derfor sikre os at der kun bruges algebekæmpelsesmidler der ikke beskadiger facadepudsen. En forespørgsel hos MTH og Sto har resulteret i at der alene peges på midlet Sto Al-Ex, som skal påføres hele facaden med efterfølgende afvaskning med højtryk og varmt vand. Der er således tale om en omfattende, tidskrævende og dyr behandling, der typisk vil blive anvendt forud for en malerbehandling.

Men Sto har samtidigt bekræftet, at der givetvis også findes andre algemidler i ”håndkøb” som kan anvendes uden at skade pudsen, men, at det alene er de respektive producenter der kan svare på egnetheden i forhold til Sto-pudsen, da Sto ikke har testet nogen af dem.

En henvendelse til producenterne af henholdsvis Rodalon Udendørs, Borup Koncenteret Afrensner samt Budget Husrens har resulteret en positiv besvarelse fra Borup Kemi.

Borup Koncenteret Afrensner er egnet til fjernelse af alger på facaderne og skader ikke Sto-pudsen.

Midlet købes bl.a. i byggemarkeder og egner sig også til afrensning af havefliser, møbler mv.

Midlet er forsøgsmæssigt anvendt bl.a. på nr 151 og har en fortrinlig virkning, samtidigt med at midlet er billigt i indkøb.

Det sprøjtes på med havesprøjte eller kastes på de misfarvede områder og virkningen indtræder efter få timer.

Laurits Torning Jakobsen samt Anne Mehl har som bekendt tidligere fremskaffet div. tilbud på algeafrensning mv., som er rundsendt til alle pr. mail.

- Tilbudet fra Mgvinduespolering.dk på kr. 250,-/hus er baseret på påføring af Sto Alg-Ex, men uden den af Sto foreskrevne afvaskning. Det må derfor frarådes at benytte denne fremgangsmåde.
- Murerfirma Anders Resting er senest fremkommet med tilbud på algeafrensning med Sto Alg-Ex udført efter Sto's anvisninger til kr. 2.200,-/hus.

Da vi som bekendt står overfor afhjælpning af facadepudsmangler i perioden 15.4. – 15.6.2013 ville det være bedst at vente med den grundige, altomfattende og dyre afrensning af facaderne indtil disse er færdigreparerede, og indtil vi står overfor at skulle malerbehandle facaderne.

Indtil videre foreslås det derfor, at facaderne del-afrenses. Dvs. at det alene er de grønfarvede delområder på husene der behandles. På samme måde som jeg selv og andre har gjort det.

Behandlingen foreslås udført hurtigst muligt i ejerforeningens regi indenfor det foreslåede budget herfor. Måske vil det være nødvendigt at gentage behandlingen til efteråret, det må der siden tages stilling til.

Afrensningen foreslås udført med "Koncentreret Afrenser" fra Borup Kemi, udført f.eks. af Anders Resting eller Mgvinduespolering i regning, dvs. efter forbrugt tid og til en aftalt timeløn.

Ejerforeningen kontakter i givet fald de 2 firmaer og forhandler betingelserne forud for indgåelse af en aftale med den ene af dem.

Inden afrensningen sættes i værk vil alle modtage en E-mail fra bestyrelsen, som bedes besvaret som godkendelse for, at jeres hus rengøres for alger på den beskrevne måde.

Spørgsmål til forslaget og budgettet vedr. algefjerning:

Nu er der afsat kr. 26.000,- til algefjerning. Hvad sker der så, når der begynder at skulle puds af?

Skal ejerforeningen så også betale?

Skal det være en foreningsudgift at få malet/algefjerning?

Til de første spørgsmål var svaret benægtende.

Spørgsmålet vedrørende algefjerning er en holdning om, at husene skal have et ensartet udseende. Selvfølgelig vil der altid være nogle, der selv fjerner algerne, så husene stadig ser hvide ud. Der vil samtidig også være nogle, der ikke fjerner alger, og derfor er forslaget om en fælles algefjerning fremkommet.

Hvordan afregnes algefjerningen?

Afrensningen udføres "lokalt", dvs. at kun de algemisfarvede områder afrenses som beskrevet ovenfor. Arbejdet tænkes udført af enten Anders Resting eller Mgvinduespolering og evt. i regning, dvs. efter forbrugt tid og til en aftalt timeløn.

Ejerforeningen kontakter de 2 firmaer for et tilbud og forhandler betingelserne (loft over tidsforbrug / pris) forud for indgåelse af en aftale med den ene af dem.

Inden afrensningen sættes i værk vil alle husejere modtage en E-mail, som bedes besvaret som godkendelse af, at jeres hus rengøres for alger på den beskrevne måde.

Budget for 2013 blev godkendt med ændringen vedr. kontingentindbetaling.

Ad. 3.

Kontingent for 2014 foreslås forhøjet til kr. 750, - pr. 1. feb. 2014

Forslaget blev godkendt.

Ad. 4.

Henrik Castenskiold stillede op til formandsposten. Han blev valgt uden modkandidat.

Ad. 5.

Peter Kjer ønsker at udtræde af bestyrelsen ved denne generalsamling.

Sten W. Hansen modtager genvalg.

Uden yderligere opstillede kandidater består bestyrelsen herefter af:

Sten W. Hansen 159, Mogens Davidsen 103A, Dorte Pedersen 107B, Linda Andsager 107A samt af Henrik Castenskiold 151 som formand.

Ad. 6.

Christian Hansen 109B opstillede og blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

Ad. 7.

Else Philkjær blev genvalgt som revisor.

Ad. 8.

Det indkomne forslag omhandlende ændring af vedtægternes § 2 Generalforsamlingen, - afsnit 4, blev enstemmigt vedtaget på den ordinære generalforsamling.

I henhold til vedtægterne kræves der ved beslutninger om væsentlig forandring $\frac{3}{4}$ stemmeflertal, og fremmødet på generalforsamlingen var ikke tilstrækkeligt til at vedtage ændringen i vedtægterne.

Derfor indkaldes til ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage fra generalforsamlingsdato.

(D. 21. marts 2013 kl. 18.00 på gæsteparkeringspladsen, hvor Mustrupvej ender blindt ved stien og åen)

Ad. 9.

Opfordringer:

- til at melde e-mail-adresse-ændringer til bestyrelsen
- til tænke på jeres naboer, når I starter bilen og lader den stå med motoren i gang i end 3 min. – det er max-tid bilen må stå med motoren tændt i Århus kommune!

Stor ros til afgående bestyrelse for hurtige udmeldinger og referater fra møder. Endvidere også stor TAK og ros til arbejdsgruppen vedr. 5-års-gennemgang, materialet til gennemgang og orientering vedr. varmesag.

Tagterrassen:

Flere beboere har brædder der står som flitsbuer! Er der nogen der har nogle erfaringer med MTHøjgård i den forbindelse? – Der gives tilsyneladende forskellige svar, men konklusionen er højst sandsynligt, at har man ikke reklameret ved 5-års-gennemgang (senest 18.jan.2013), er det højst sandsynligt for sent for beboerne, at få MTHøjgård til at udskifte. Der er formodning om, at enkelte beboere har fået udskiftet – andre har ikke!?

Tak for god generalforsamling☺

Referent Susanne B. Nielsen, 109B

Bilag 1

Ejerforeningen Giber Å / Formandens beretning ved generalforsamlingen 12. marts 2013

Sune, der blev valgt som formand for bestyrelsen på sidste generalforsamling, valgte af personlige årsager at trække sig fra bestyrelsesarbejdet midt i perioden. For ikke at skulle bruge tid og kræfter på en ekstraordinær generalforsamling for valg af ny formand, vurderede vi i bestyrelsen, at vi nok kunne løfte arbejdet i fællesskab i resten af perioden.

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 5 møder, hvor vi primært har beskæftiget os med 6 hovedemner.

Ændring af vedtægterne om bevaring af farveholdningen i vores bebyggelse, som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling sidste år, er nu indarbejdet i ejerforeningens vedtægter og omdelt til alle husstande i september.

Gæsteparkeringsagen:

Ejerforeningen vandt som bekendt 1. runde ved byretten.

Julso Ejendomme ankede i midlertid sagen og blev ved landsretten i Viborg i juni 2012 frifundet for at have foretaget væsentlige ændringer i projektet vedr. p-pladserne.

Vi tabte sagen og sagens omkostninger er betalt.

Som følge af den tabte retssag er det bestyrelsens ønske, at bevare det nuværende antal gæste p-pladser, og den nuværende udformning.

Vi ønsker dog at udskifte den uskønne og upraktiske plastikbelægning med 60x60 cm kørebanelfliser. Dermed bevares den præcise markering af vejforløbet, og vi risikerer ikke ekstraudgifter som følge af asfalkanter der beskadiges, kantsten der alligevel ikke kan genanvendes, rendestensbrønde der må lægges om osv.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på lægning af belægningssten på gæste-parkeringen og projektet forventes at kunne udføres for ca. 130t. kr. inkl moms.

5-års eftersyn for vores byggeri:

- På generalforsamlingen 2011 blev der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at afdække **væsentlige generelle mangler** ved byggeriet. Dvs mangler der i de kommende år ville kunne påføre os husejere unødigt store driftsomkostninger.

Arbejdsgruppen nåede frem til at facadepudsens rummede alvorlige mangler. Efterfølgende har arbejdsgruppen foranlediget at alle har fået reklameret over facaderne.

Vi afventer nu afhjælpningen af facademanglerne, som iflg MTH's reviderede tidsplan finder sted i perioden 15. april – 15 juni 2013.

I modsat fald udbedres disse mangler for MTHs regning eller kravet bliver indarbejdet i varme- og facadesagen.

- I oktober blev medlemmernes samlede lister over **individuelle mangler** afleveret til MTH.

MTH har gennemgået listerne og er i gang med afhjælpning af de reklamationsberettigede mangler.

Der udestår stadigvæk noget, og MTH har lovet at melde tilbage til alle når man anser mangelahjælpningen for afsluttet.

Vores advokat har samtidigt sikret sig at MTHs garantier ikke kan frigives før mangelahjælpningen og voldgiftssagen er afsluttet.

Varme- og facadesagen:

Som tidligere oplyst er sagen anlagt ved voldgiftsretten.

De sidste tilføjelser og tilretninger til klageskrift og syns- og skønstema for sag 2 er under udarbejdelse hos advokaten. Ejerforeningens medlemmer vil blive orienteret når der er nyt i sagen.

Vedligehold af grusstien langs åen:

Århus Kommune, Natur og Miljø, har efter Dortes utrættelige henvendelser tilsyneladende omsider påtaget sig at vedligeholde stien.

Vi regner med at vedligeholdelsen iværksættes når vinteren er forbi, hvor stien rettes op med nyt grus.

Bilag 1 fortsat

Alger på facaderne:

Bestyrelsens opfordring til at holde facaderne fri af alger bliver desværre ikke fulgt af alle.

Nogle af husene i Giber Å bebyggelsen bliver mere og mere grønne og skæmmer området.

Både Anne Mehl og Laurits Thorning Jakobsen har bidraget med tilbud fra algeafrensningsfirmaer.

Men pga af den verserende facadesag, er der en risiko for at brugen af andre algemidler end STOs egne, vil kunne påvirke sagen. Derfor har det endnu ikke været muligt at udnytte de modtagne tilbud.

Men mere om dette under punkt 2.

Bilag 2

Regnskab Ejerforeningen Giber Å, som er vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen