

**Referat fra
Generalforsamling afholdt på Hotel Scheelsminde
Onsdag 31. maj 2023 kl. 19.30**

Deltagere: Iacob og Helle Moldovan (fuldmagt), Anne Nielsen, Mette Egholm, Benny Jensen, Simon Skou Jensen, Allan Thomsen (fuldmagt), Susanne Larsen, Niels Hald, Hanne Giversen, Finn Windfeldt Hansen, Toan Dat Ly (fuldmagt), Karen Margrethe Jensen, Tove Pedersen, Aase Uhrenfeldt (fuldmagt), Hanne Sørensen Lund, Mona Winther (fuldmagt), Lars Kjersgaard og Tina, Eva Jervild (fuldmagt), Bodil Riis (fuldmagt), Lars Sørensen (fuldmagt), Søren Egholm Sørensen, Edith Sørensen, Hans Husted Hansen (fuldmagt).

Generalforsamlingen indledtes med at bestyrelsesformand Hanne Giversen bød velkommen til de fremmødte, hvor Simon Skou Jensen, Mette Egholm, Lars Kjersgaard og Tina var nye ansigter. Benny Jensen blev valgt til dirigent og Hanne Giversen til referent.

Benny Jensen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dagsorden

1. Aflæggelse af beretning for det forgangne år
2. Godkendelse af Årsrapport for 2022
3. Godkendelse af Budget for 2023
4. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
5. Valg af revisorer
6. Eventuelt

1 - Aflæggelse af beretning for det forgangne år

Hanne Giversen gennemgik og opdaterede den skriftlige beretning, der er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen dækker 2022 og tiden indtil generalforsamlingen i år. Beretningen gav anledning til følgende kommentarer til beretningens enkelte punkter:

Ejerskifter

Intet

Forsikring

Niels Hald spurgte om bestyrelsen har ladet sig kyse af Forsikringselskabet til at betale for udskiftning af de tærede, men endnu ikke utætte rør i Agertoften 50.

Svar: Husene er fra 1961 og fra forsikringskilder ved bestyrelsen, at der blev bygget ca. 340.000 én-familieshuse i den periode, og at rør fra den tid er meget gamle og i risiko for at blive utætte. Det er alment kendt i forsikringskredse. Forsikringen dækker skjulte rør, men Forsikringen kan presse ejerforeningen, hvis vi ikke præventivt udbedrer skader, som vi er bekendt med. Ikke at gøre noget ville blive vurderet som "manglende vedligehold", hvilket kunne få betydning fremadrettet for vores "risikoprofil" og forsikringspræmie.

Nogle ejere har fået lavet gulvvarme helt eller delvist, men der er stadig stor risiko for lignende skader for huse uden gulvvarme.

Niels Hald ønskede, at udgifterne til rørskadene skulle stå i regnskabet for 2022. Men da skadesopgørelse og -afslutning først er sket i 2023, optræder den i 2023-regnskabet. Skaden beløb sig til ca. 266.000 kr., og ejerforeningens andel var ca. 32.000 kr.

Ejerpantebreve

Niels Hald spurgte til udgiften for at få rettet op på rodet i ejerpantebrevene i Ejerforeningen Scheelsmindevej.

Svar: Ejerforeningen Agertoften besluttede at få bragt orden i det en gang for alle, og skønnede, at det ikke var muligt at få bygherren Jess Birnbaum til at betale.

Vedligehold / carporte

Intet

Vedligehold / grus

Grus er strøet rundt i maj måned 2023 ved de carporte hvor det var nødvendigt. Der er stadig 3 spande á 10 l med grus, hvis nogen mangler. De står ved skraldebøtterne ved Agertoften 34.

Vedligehold / kloak

Intet

Olietank

Vores matrikel er nu fjernet fra regionens oversigt over muligt forurenede grunde.

Nyt vandur

Intet

Forsikring / Selskabsovertagelse

Intet

Ejerforeningens Scheelsmindevej

Anne Nielsen, formand for Ejerforeningen Scheelsmindevej, gav en status for den langvarige fugtskade hos Mette Egholm i Agertoften 20A. Den begyndte i oktober 2022 og har udviklet sig. Flere håndværkere og byggesagkyndige har set på skaderne og vurderer, at de bl.a. skyldes kuldebroer, manglende isolering m.v. Den byggeskadeforsikring, der er tegnet i forbindelse med reoveringen af bygningen på hjørnet, der er blevet til 5 lejligheder har accepteret at dække skaden. Anne Nielsen ved endnu ikke i hvilket omfang, og hvornår det sker. En advokat er koblet på sagen i håb om at der kan komme skred i udbedringen.

Formandens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

2 - Godkendelse af årsrapport for 2022

Finn Windfeldt gennemgik regnskabet.

Posten "Bidrag for 4 garager" er en "historisk post", der ikke længere er relevant. Posten slettes fremover.

Ejerforeningens "store" vandregnskab overfor Aalborg Forsyning er omdelt i januar måned 2023 sammen med den endelige vandafregning for 2022 for hver enkelt ejer.

Vandregnskabet for 2022 overfor Aalborg Forsyning vil blive lagt på foreningens

hjemmeside.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

3 - Godkendelse af Budget for 2023

Finn Windfeldt gennemgik budgetforslaget:

Den afgående bestyrelse foreslår at fællesbidraget bliver sat op fra 300 kr. pr. måned til 400 kr. Ejerforeningen Scheelsmindevejs bidrag forhøjes i takt hermed. Det sker for at imødegå almindelige prisstigninger, fremtidige skader samt evt. forhøjelse af vores kommende forsikringspræmier. Forhøjelsen fra 1.7.2023 vil betyde en merindtægt på 15.000 kr. i 2023 (fra 1.7.2023) og på 30.000 kr. i 2024.

I forhold til det omdelte budgetforslag ændres følgende i det vedtagne budget: posten Administrationsomkostninger bliver sat op fra 1.400 kr. til 6.000 kr.

Kommentarer og spørgsmål til budgettet:

Benny Jensen finder det fornuftigt, da forsikringselskabet sikkert regner på, om det kan betale sig for dem også fremover at have ejerforeningen som kunde.

Niels Hald spurgte, om de enkelte ejere kan tegne en individuel forsikring. Susanne Larsen havde prøvet uden held. Tove Pedersen fortalte, at da hun flyttede ind i 1976 var det kun muligt at tegne en brandforsikring, fordi husene blev vurderet som dårligt byggeri (bl.a. fordi soklen ligger under jordniveau).

Som ejerforening hvor vi har fælles ejendele, skal vi have en fælles forsikring.

Kommentar til budget for Vand- og kloakafgift:

Finn Windfeldt gennemgik vandbudgettet. Det forventes, at vandudgifterne vil stige på linje med alt muligt andet i denne tid.

Niels Hald ønskede en tilføjelse nederst på siden: "Dette er implementeret i vandregnskabet *fra 2013 og fremad* (der kursiverede tilføjes).

Budget 2023 og budget for vand og kloak 2023 blev enstemmigt vedtaget.

4 - Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Søren Egholm Sørensen, Hanne Giversen og Finn Windfeldt modtog ikke genvalg.

Mette Egholm, Niels Christian Wulff Nielsen og Susanne Larsen blev valgt. Allan Thomsen blev genvalgt som suppleant.

Simon Skou Jensen tilknyttedes bestyrelsen som kasserer samt yder evt. sekretærbistand for bestyrelsen. Simon har en solid og veldokumenteret økonomisk baggrund og deltager i den nye bestyrelses møder i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Bemærkning til valg af medlemmer:

Den gamle bestyrelses afgang skal også ses som et udtryk for et generationsskifte. Hanne, Søren og Finn har alle sammen været med i mange år. Den gamle bestyrelse vil selvfølgelig i en overgangsperiode stå til rådighed for den nye bestyrelse i det omfang som den nye bestyrelse ønsker.

5 - Valg af revisorer

Tove Pedersen og Finn Windfeldt blev valgt.

Benny Jensen foreslog, at vi indfører dobbeltgodkendelse på udbetalinger, så både den nye formand og kassereren attesterer regninger og sammen får fuldmagt til ejerforeningens konto.

6 – Eventuelt

BBR

Niels Hald har kort før generalforsamlingen gjort bestyrelsens formand opmærksom på, at en landmåler i 2008 har konstateret, at ikke alle tilbygninger er registreret eller registreret korrekt i BBR-registeret. Landmåleren skriver: "Jeg skal derfor ikke undlade at gøre opmærksom på, at der er tinglyst en deklaration på samtlige ejerlejligheder, der pålægger den enkelte ejer at tinglyse en tillægsanmeldelse til nyt byggeri og at ejerforeningens bestyrelse som påtaleberettiget bør tilse, at deklarationen overholdes".

Svar: Ejerne har pligt til at indberette ændringer til BBR-registret. Det har betydning for kommende ejendomsvurderinger og for den salgspris der kan opnås ved handel. Det er gratis at indberette ændringer til BBR.

Bestyrelsen finder ikke umiddelbart, at det er dens opgave at efterse at deklarationen overholdes.

Find links til bl.a. BBR **nedenfor**. Det kan være lidt svært at vurdere oplysningerne i BBR, da nogle lejligheders arealer er slået sammen, men også optræder enkeltvis.

Gode links:

Minkloak.dk: <https://minkloak.dk/>

BBR.dk: Bolig- og Bygningsregistret. <https://bbr.dk/forside>

Nyt.ois.dk: din genvej til ejendomsdata. Kræver login med MitID. <https://nyt.ois.dk/>

Boligsiden, guide til BBR: <https://www.boligsiden.dk/guides/boligsalg/find-bbr-oplysninger-og-laer-din-bolig-at-kende#>

OBS: ikke alle links fungerer med alle browsere.

APP:

VisEjendom (oplysninger stilles til rådighed af www.gis4mobile.dk). Oplysninger i BBR-registret skønnes p.t. ikke at være retvisende for boligarealerne.

Rabat på maling: Husk at beboere kan få 15 % rabat på maling og malerartikler hos Flügger på Hobrovej (oplys Kode 530719). Måske har Flügger andre tilbud på rabat, der bedre kan betale sig.

Kloakreuser kan lånes hos Agertoften 34.

Bolius har en video om, hvordan man gør:

<https://www.youtube.com/watch?v=zw0k8mLbRRA>

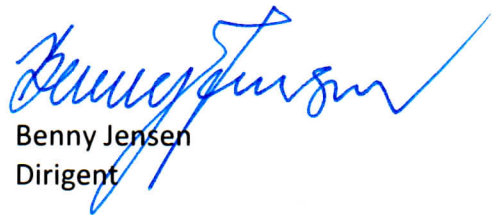
Afslutning:

Benny Jensen takkede for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet. Hanne Giversen takkede Benny Jensen for dirigentrollen.

Mette Egholm og Simon Skou Jensen havde købt dejlige afskedsgaver til den afgangende bestyrelse. Mange tak for det 🙏.



Hanne Giversen
Formand



Benny Jensen
Dirigent

Ny bestyrelse:

Formand:

Mette Egholm

Agertoften 20A

Email: megholm@live.dk

Mobil: 2556 0521

Bestyrelsesmedlem:

Niels Christian Wulff Nielsen

Agertoften 32

Email: wulffphoto@gmail.com

Mobil: 2874 6428

Bestyrelsesmedlem:

Susanne Larsen

ejer af Agertoften 26

Email: Susanne66.la@gmail.com

Mobil: 2267 2511

Kasserer:

Simon Skou Jensen

Agertoften 22

Email: simon.skou.jensen@gmail.com

Mobil: 6120 0714

Ejerforeningens hjemmeside:

www.ejerforeningenagertoften.dk

Brugernavn: ejer

Adgangskode: 1234