

Referat fra
Generalforsamling afholdt på Hotel Scheelsminde
Mandag 14. juni 2021 kl. 19.30

Deltagere: Ebbe Skøtt Andersen (med fuldmagt fra Ejerforeningen Scheelsmindevej), Benny Jensen, Allan Thomsen (fuldmagt), Niels Hald (fuldmagt), Rasmus Lykke Madsen (fuldmagt), Niels Chr. Nielsen (fuldmagt), Hanne Giversen, Finn Windfeldt Hansen, Toan Dat Ly (fuldmagt), Karen Margrethe Jensen, Tove Pedersen, Aase Uhrenfeldt, Hanne Sørensen Lund, Alice Holm Simonsen, Mona Winther, Lars Kjersgaard (fuldmagt), Eva Jervild, Bodil Riis, Søren Egholm Sørensen, Hans Husted Hansen (fuldmagt) og Rasmus Nøhr (fuldmagt).

Generalforsamlingen indledtes med at bestyrelsesformand Hanne Giversen bød velkommen til de fremmødte. 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 2020
3. Godkendelse af budget for 2021
4. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
5. Valg af revisorer
6. Eventuelt

1 - Aflæggelse af beretning for det forgangne år

Generalforsamlingen kunne ikke afholdes i maj måned, som vedtægterne foreskriver, da Hotel Scheelsminde på grund af corona ikke havde et passende lokale før i juni.

Skriftlig beretning er udsendt/omdelt til alle ejere d. 27. maj.

Hanne Giversen gjorde opmærksom på, at der ikke var så meget at tilføje til den allerede udsendte beretning. Følgende punkter blev dog fremhævet:

Ejerskifte 2020: 1.9.2020 har Camilla Birnbaum solgt sin lejlighed på Scheelsmindevej 63 til Anne Nielsen.

Ejerskifte 2021: 1.4.2021 har Anders og Heidi Mortensen solgt Agertoften 20 A (på hjørnet) til Mette Egholm.

Forsikringskader: Der har været 1 forsikringskade:

Agertoften 24: rørskade under gulvet i et værelse. Skaden gav anledning til både vvs-, tømmer- og malerarbejde, samt affugtning.

Vedligehold:

Kloakker: Der har været konstateret rottebid i en vandlås i et badeværelse. Efter tv-inspektion af en enkelt kloakstreng blev der ikke påvist skader på kloakstrengen.

Maling: Carportgrupperne på Agertoften 22-24-26, 46-48-50 og 52-54-56 er blevet malet i eftersommeren 2020 af samme firma, der malede de øvrige carportgrupper i 2019. I to af grupperne viste der sig et behov for at få set på træværket en ekstra gang (sker efter generalforsamlingen). Vi er nu færdige med malingen af carportene, dog mangler vi at tjekke carporttagene på Stjernevej.

Ejerforeningen Scheelsmindevej: Da Camilla Birnbaum flyttede overtog Ebbe Skøtt Andersen, Scheelsmindevej 65, formandsposten i Ejerforeningen Scheelsmindevej. Ebbe har sat skub i den manglende **tinglysning af vedtægterne** for Ejerforeningen Scheelsmindevej. Det er nu endelig kommet på plads.

I forbindelse med salget af Camillas lejlighed kom det frem, at der var **uorden i nogle af ejerpantebrevene** i Ejerforeningen Scheelsmindevej. Det drejede sig om 2 ejerpantebreve (Scheelsmindevej 63 og Agertoften 20 B), der fejlagtigt var registreret under Agertoften 20 A i Tingbogen. Fejlen er formentlig sket i forbindelse med udstykningen, men hvornår og hvordan fortaber sig i det uviste. Det er bestyrelsens opfattelse, at vores pant i de enkelte lejligheder skal være i orden, og at det skal være ens for alle lejligheder. Derfor har bestyrelsen valgt at tilkøbe ekstern bistand (af et advokatfirma) for at få rettet fejlen. Det har ikke været ganske ukompliceret, men bestyrelsen har valgt at få det løst og bragt i orden én gang for alle.

Beplantning:

Hegn og hække: Bestyrelsen har været i kontakt med Hegnssynet i Aalborg Kommune. De oplyser, at der for ejerforeninger på fælles matrikel ikke er faste regler om hækhøjde og placering i forhold til de naturlige 'skel' der er mellem haverne. De anbefaler at vi administrerer efter hegnsloven.

Høje træer og beskæring: Siden husene blev bygget i 1962-63 er nogle af træerne blevet meget høje. Træer giver karakter til haverne, men de kan også komme til at fylde og skygge for meget. Bestyrelsen har bedt ejere med træer, der hænger ud over fortov til gene for fodgængere om at beskære dem. I haverne kan høje træer efterhånden komme til at skygge meget for især naboers haver og terrasser. Bestyrelsen opfordrer til, at man ser kritisk på sine egne træer og buske og er lydhør overfor naboers ønske om hel eller delvis beskæring.

På given foranledning vil bestyrelsen endnu engang understrege, at man aftaler med sine naboer, når man har ønsker eller planer om plantning, beskæring af hæk og/eller hegn ved 'skel' mellem naboer.

Bank: Danske Bank har i november 2019 oplyst, at der fremover skal betales negativ rente for indestående i banken over en vis grænse. For nuværende er den negative rente korrigeret til -0,6% for indestående beløb på over 100.000 kr. På generalforsamlingen 2020 blev der fremsat den tanke, at vi kunne investere "vores overskud" i værdipapirer. Bestyrelsen er imidlertid betænkelig ved dette: en papir-portefølje skal også "kursplejes", det vil være forbundet med udgifter, ligesom der vil være løbende årlige afgifter (Værdipapircentralen), endelig er der jo også en vis kursrisiko. Så fordelene er nok tvivlsomme.

Kommentarer og spørgsmål til beretningen:

Ebbe Skøtt Andersen oplyste, at Ejerforeningen Scheelsmindevej efter rotteangreb i 2 lejligheder har fået isat en rottespærre i en kloakstreng der går til lejlighederne Scheelsmindevej 63 og 65.

Bodil Riis bemærkede, at ikke kun høje træer kan være et problem, men også krybende ukrudt fra naboer og fra husene på Grønnevænget. Det må pointeres, at alle har pligt til at rense jorden på hver sin side af hækkene. Ikke alle bryder sig om skvalderkål og andet, der kommer ind gennem hækken, selv om man nok må acceptere en smule ukrudt.

Benny Jensen opfordrede bestyrelsen til at kontakte boligforeningen på Grønnevænget for at høre, hvordan den administrerer regler om renholdelse af hegn, hække og træer og evt. sanktionsmuligheder.

Ejere, der oplever gener ved manglende vedligeholdelse opfordres til at kontakte bestyrelsen skriftligt senest 15. september. Bestyrelsen vil så tage stilling til, om problemet er så slemt, at der skal gives påbud om renholdelse.

Herefter blev formandens beretning enstemmigt godkendt.

2 - Godkendelse af årsrapport for 2020

Finn Windfeldt gennemgik regnskabet.

Alle indbetalinger for vand og fællesudgifter går gennem Nets, hvilket letter arbejdet for kassereren.

Ejerforeningens "store" vandregnskab overfor Aalborg Forsyning er omdelt i marts måned 2021 sammen med den endelige vandafregning for 2020 for hver enkelt ejer. Vandregnskab 2020 vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

3 - Godkendelse af budget for 2021

Finn Windfeldt gennemgik budgettet.

Der er afsat penge til gennemgang og evt. nye tage på de fritstående carporte på Stjernevej.

Derudover ønsker bestyrelsen en forebyggende vedligeholdelse af kloakkerne ved at indhente tilbud hos 2-3 firmaer på at få gennemgået kloakkerne for at se, om de er hele og i god stand, evt. få dem spulet og få en vurdering af om der kan isættes en rottespærre, der kan dække hele Agertoften, der har fælles kloakstreng.

Der afsættes penge til grus i de carporte, der mangler noget. Bestyrelsen skriver rundt, så husene i hver carportgruppe kan overveje, om og i givet fald hvor meget grus, de ønsker. Det pointeres, at evt. nyt grus vil blive leveret udenfor carportene og at beboerne selv skal fordele det efter behov.

Der afsættes et mindre beløb som honorar til foreningens kasserer for arbejdet med foreningens regnskab, budget samt vandregnskab.

Mona Winther spurgte til et rensbånd. Det kan være en god idé at anskaffe sig et til

med mellemrum at rense sine afløb. I akutsituationer kan man låne et hos formanden.

Kommentarer og spørgsmål til budgettet:

Benny Jensen foreslog at bestyrelsen indhenter tilbud på kloakarbejdet og at det tages op og prioriteres (helt eller i etaper) på næste års generalforsamling.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Vandbudget:

Finn Windfeldt gennemgik vandbudgettet. Vandbudgettet blev enstemmigt vedtaget.

4 - Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Søren Egholm Sørensen, Hanne Giversen og Finn Windfeldt blev genvalgt. Allan Thomsen blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen vil fremover og efter behov invitere formanden for Ejerforeningen Scheelsmindevej til at deltage i bestyrelsesmøder.

5 - Valg af revisorer

Tove Pedersen og Benny Jensen blev genvalgt.

6 – Eventuelt

Aase Uhrenfeldt roste bestyrelsen og takkede for tippet om 15 % rabat på maling hos Flügger på Hobrovej (oplys Kode 530719)

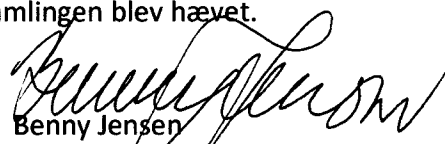
Kloakrenser kan lånes hos Agertoften 34.

Bolius har en video om, hvordan man gør:

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

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


Hanne Giversen
Formand


Benny Jensen
Dirigent

Bestyrelsen :

Bestyrelsesformand:

Hanne Giversen, Agertoften 34

Email: hannegiversen@gmail.com

Mobil: 6130 6717

Bestyrelsesmedlem:

Søren Egholm Sørensen, Stjernevej 60

Email: egholm.soeren@gmail.com

Tlf.: 9818 4406, Mobil: 2290 7926

Kasserer:

Finn Windfeldt, Agertoften 34

Email: fwindfeldt@me.com

Mobil: 3069 9399

Ejerforeningens hjemmeside:

www.ejerforeningenagertoften.dk

Brugernavn: ejer

Adgangskode: 1234