

Referat fra
Generalforsamling afholdt på Hotel Scheelsminde
Mandag 30. maj 2022 kl. 19.30

Deltagere: Ebbe Skøtt Andersen, Anne Nielsen, Benny Jensen, Allan Thomsen (fuldmagt), Susanne Larsen, Rasmus Lykke Madsen (fuldmagt), Niels Chr. Nielsen (fuldmagt), Hanne Giversen, Finn Windfeldt Hansen, Toan Dat Ly (fuldmagt), Karen Margrethe Jensen (fuldmagt), Tove Pedersen, Aase Uhrenfeldt, Hanne Sørensen Lund (fuldmagt), Mona Winther, Lars Kjersgaard (fuldmagt), Eva Jervild, Bodil Riis, Søren Egholm Sørensen, Hans Husted Hansen (fuldmagt).

Generalforsamlingen indledtes med at bestyrelsesformand Hanne Giversen bød velkommen til de fremmødte, hvor Anne Nielsen og Susanne Larsen 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 2021
3. Godkendelse af budget for 2022
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 2021 og tiden indtil generalforsamlingen i år.

Ejerskifte 2021:

Agertoften 20A: er pr. 1.4.2021 solgt til Mette Egholm.

Ejerskifte i 2022:

Agertoften 26: er pr. 1.3.2022 overtaget af Susanne Larsen fra boet efter Kirsten Larsen.
Agertoften 30: er pr. 1.7.2022 solgt (køber er endnu ukendt)

Forsikringskade:

Et ødelagt vindue efter indbrud i januar 2022 på Stjernevej 60.

Vedligehold:

Carporte: I forbindelse med maling af de resterende tre carportgrupper i efteråret 2020 blev der opdaget en rådskade i underbrædder og spær i carporten Agertoften 52-54-56 og i en stolpe i carporten Agertoften 22-24-26. Begge dele er repareret og malet.

Carporte på Stjernevej: Der er lavet en inddækning af et gab mellem hus og carport på Stjernevej 64. Den skal forhindre vand i at løbe ned ad muren. Bestyrelsen har netop fået tilbud på udskiftning af carporttagene på Stjernevej 58 og 60. Arbejdet bliver sat i gang snarest. Stjernevej 62 har fået udskiftet carporttaget.

Kloak:

Bestyrelsen har fået lavet en præcis tegning over kloakstrengenes løb og udløbsbrøndenes placering på såvel Agertoften som Stjernevej. Bestyrelsen har holdt et møde med firmaet "S.P. Jensen Kloak- og Miljøservice" angående vedligeholdelse af vores kloakker. Firmaet påpeger at rør, der ligger i kridtjord som i vores område er bedre beskyttede mod brud end fx i lerjord. Vi har ikke haft store problemer med kloakstrengene i form af brud el.lign., derfor har vi nu valgt at få etableret rottesikring i de to udløbsbrønde ved Stjernevej 58 (i haven ud mod Agertoften) og Stjernevej 64. Derved sikrer vi de to kloakstrengene og dermed alle udløb på henholdsvis Agertoften og Stjernevej. Efter rådgivning fra S.P.Jensen har vi her og nu undladt fotografering og spuling af samtlige kloakker. Vi sparer derved os selv for en ikke ubetydelig merudgift, og gør det ikke mindst set i lyset af, at der i løbet af måske nogle få år vil skulle etableres dobbeltkloakering med betydelige opgravninger og udgifter for de enkelte ejere til følge. Ejerforeningen Scheelsmindevej har tidligere fået etableret rottesikring, der dækker Scheelsmindevej 61-65. Arbejdet er udført i maj 2022.

Tegning over kloakstrengenes forløb og rottespærrernes placering kommer til at ligge på hjemmesiden.

Skader:

S.P. Jensen har fotograferet et udløb til en kloakstreng pga. dårlig lugt i et afløb i bruseniche. Der blev ikke konstateret noget brud.

Vand:

Nyt vandur:

I marts 2022 er vores hovedvandur blevet udskiftet med et nyt, der kan aflæses digitalt af Aalborg Forsyning. De anbefaler dog, at foreningen stadig aflæser hovedvanduret et par gange om året. Vores bimålere skal aflæses som hidtil. Bestyrelsen giver som vanligt besked når det skal ske.

Aalborg Forsyning har tre gange i årets løb lukket for vandet i nogle timer i forbindelse med reparation og udskiftning af hovedstopphanen, der ligger i fortovet ud for Scheelsmindevej 65. Vi får normalt besked om lukning 1-2 dage før nedlukning. Tilsyneladende får de fleste selv direkte besked på mail eller sms, når der varsles lukning for vandet. Alligevel fortsætter bestyrelsen med at give besked til beboerne. På Mitvand.dk kan man se placeringen af hovedstopphanen.

Forsikring:

Erhvervsforsikring Danmark har meddelt, at der kommer nye vilkår for 2022. Det betyder bl.a. præmien stiger i 2022. Der må også imødeses stigninger af selvrisici ikke mindst ved rørskader på ældre rør, som vi jo desværre har.

Ukrudt og andet:

Bestyrelsen har haft en samtale med formanden for Boligforeningen på Grønnevænget.

Husene ligger på hver sin matrikel. Det forventes, at alle er interesseret i at holde deres have pæn og ryddelig. Trenden med 'Vild med Vilje' har vundet indpas for at styrke biodiversiteten i naturen. På Grønnævænget indskræmpes det, at den vilde have skal stoppe ½ meter fra hækken for at genere naboer mindst muligt. Hække og træer mod fortov må ikke 'fylde' for meget. Hvis de optager for meget plads kan beboerne få påbud om at beskære. Man kan kun fjerne ukrudt og beskære i sin egen have, og det forventes, at man snakker med sine naboer om det, der evt. generer.

Bestyrelsen på Agertoften er enig i den måde at administrere vedligeholdelse af haver på.

Ejerforeningen Scheelsmindevej:

I forbindelse med ejendommens overtagelse af Jess Birnbaum frem til videresalget af de fem lejligheder viste der sig at være uorden i tinglysningen således at det for én lejligheds vedkommende gjaldt at den nærmest havde pant i to andre! Hvem eller hvad der har forårsaget fejlen har vi desværre aldrig kunnet komme til bunds i, men for bestyrelsen for Ejerforeningen Agertoften har det imidlertid været vigtigt nu og fremover dels at beskytte vores pant, dels at det skal være ens for de 5 lejligheder, hvad det på et tidspunkt undervejs i forløbet ikke var.

Vi har derfor købt os til fornøden advokatbistand for at få rettet fejlen, og den er nu løst og bragt i orden én gang for alle. Status er nu, at der er et ejerpantebrev i hver af de 5 lejligheder på 5.000 kr. plus 15.000 kr. tinglyst i vedtægterne.

Negativ rente: Danske Bank har i november 2019 oplyst, at der fremover skal betales et gebyr for indestående i banken over en vis grænse. For nuværende er den negative rente korrigeret til 0,6% og en beløbsgrænse på 100.000 kr. Renten er imidlertid p.t. stigende, så måske vil de negative renter "kommer op" på 0 (nul) igen i en ikke alt for fjern fremtid.

Bemærkninger til beretningen:

Eva Jervild oplyste, at de somme tider oplever dårlig luft fra kloakken. Bestyrelsen vil se på det.

Ebbe Skøtt mener, at placeringen på kortet af hovedstoppanen ud for hans lejlighed ikke stemmer helt overens med virkeligheden.

Ukrudt: flere havde gode erfaringer med at rykke ukrudt op, der kommer krybende fra naboerne.

Ebbe Skøtt fortalte, at hans byggesag med kommunen, der handler om at få ændret beskrivelsen af hans lejlighed fra 'erhverv' til 'beboelsen' endnu ikke er færdig.

Der var stemning blandt deltagerne for at fortsætte med en skriftlig beretning forud for generalforsamlingen. Den skriftlige beretning blev første gang udsendt i 2020, da coronaen gjorde det nødvendigt at udsætte generalforsamlingen.

Herefter blev formandens beretning enstemmigt godkendt.

2 - Godkendelse af årsrapport for 2021

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 januar måned 2022 sammen med den endelige vandafregning for 2021 for hver enkelt ejer. Vandregnskab 2021 vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

Kommentarer til årsrapporten:

Benny Jensen fremhævede, at vi har en velpolstret forening med godt vedligeholdte fællesanligger, og at vi derfor inden for de seneste år har kunnet nedsætte fællesudgifterne fra 500 til 400 til nu 300 kr. pr. måned pr. lejlighed.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

3 - Godkendelse af budget for 2022

Finn Windfeldt gennemgik budgettet.

Der var i 2021 afsat penge til renovering af carporttagene på de fritstående carporte på Stjernevej. Det arbejde bliver først udført i 2022.

Der er etableret rottesikring i de 2 udløbsbrønde på Agertoften (i haven Stjernevej 58 ud mod Agertoft) og på Stjernevej (ud for Stjernevej 64). Det afstedkommer en årlig udgift til eftersyn og vedligeholdelse.

Grus til de carporte, der mangler grus, er blevet udskudt fra 2021. Bestyrelsen skriver rundt i løbet af sommeren, 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.

Kommentarer og spørgsmål til budgettet:

Benny Jensen opfordrede til kun at foretage uopsættelige reparationer i denne tid, hvor håndværkerudgifter er meget høje.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Vandbudget:

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

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 for at styrke samarbejdet invitere formanden for Ejerforeningen Scheelsmindevej til at deltage i bestyrelsesmøder.

Bemærkning til valg af medlemmer:

Benny Jensen fremhævede at det er tid til at tænke på et generationsskifte i bestyrelsen. Bestyrelsen vil i det kommende år planlægge det, så det kan ske glidende. Vi opfordrer alle, der kunne tænke sig at være med til at henvende sig.

5 - Valg af revisorer

Tove Pedersen og Benny Jensen blev genvalgt.

6 – Eventuelt

Ebbe Skøtt planlægger at sælge sin lejlighed, Scheelsmindevej 65, da han ønsker at flytte sydpå. Han fortsætter i bestyrelsen for Ejerforeningen Scheelsmindevej indtil da, og Anne Nielsen overtager posten som formand.

Husk at beboere kan få 15 % rabat på maling og malerartikler hos Flügger på Hobrovej (oplys Kode 530719). Ordningen er indtil videre i år kun brugt 2 gange.

Kloakfirmaet S.P.Jensen anbefaler at bruge stort skyl i toilettet for at sikre god gennemstrømning af kloakrørene.

Kloakreiser kan lånes hos Agertoften 34.

Bolius har en video om, hvordan man gør:

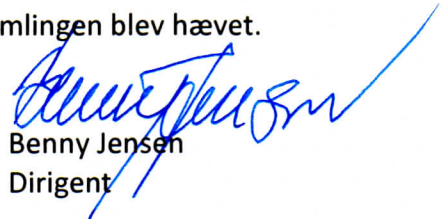
<https://www.youtube.com/watch?v=zw0k8mLbRRA>

Afslutning:

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



Hanne Giversen
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