

Referat fra
Generalforsamling afholdt på Hotel Scheelsminde
Torsdag 23. maj 2019 kl. 19.30

Deltagere: Iacob Daniel Moldovan, Ebbe Skøtt Andersen (med fuldmagt fra Ejerforeningen Scheelsmindevej), Benny Jensen, Allan Thomsen (fuldmagt), Kirsten Larsen (fuldmagt), Niels Hald, 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, Sara Skovrup, Eva Jervild, Bodil Riis, Christina Bjørnsen, Søren Egholm Sørensen og Hans Husted Hansen (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, da ejere repræsenterende 840 ud af 1000 andele efter tinglyst fordelingstal var til stede.

Dagsorden

1. Aflæggelse af beretning for det forgangne år
2. Godkendelse af årsrapport for 2018
3. Godkendelse af budget for 2019
4. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
5. Valg af revisorer
6. Eventuelt

1 - Aflæggelse af beretning for det forgangne år

Hanne Giversen fremlagde årsberetningen med følgende punkter:

Velkommen til nye ejere: Daniel Moldovan, Scheelsmindvej 61 og Christina Bjørnsen, Agertoften 56.

Vedtægter:

Agertoften:

Arbejdet med at få vedtægterne i hus har været drøjt, fordi der var gentagne rettelser af det, der blev sendt til tinglysningsmyndigheden. Der blev bl.a. efterlyst et "rids" (en tegning) over alle p-pladser, som vi måtte rekvirere en landinspektør til at lave. Desuden skulle der laves et "rids" over, hvilke områder Ejerforeningen Scheelsmindevej skal vedligeholde. Disse nye krav var foranlediget af de nye vedtægters §12. Udgiften til det sidste "rids" blev betalt af bygherre Jess Birnbaum. Forud for begge tinglysninger blev der endvidere afholdt prøvetinglysning under en advokatsekretærs vejledning. Alt sammen var det med til, at processen med tinglysning trak ud.

Bestyrelsen var bekymret for, om den lange proces kunne få advokathonoraret til at

løbe løbsk i forhold til det beløb, der var afsat i budgettet til advokatbistand. Derfor har bestyrelsen været meget tilbageholdende med at sætte noget nyt i værk. Først i slutningen af november fik vi den endelige regning, og de tinglyste vedtægter blev sendt ud på mail og lagt på hjemmesiden.

Scheelsmindevej:

Ejerforeningen Agertoftens vedtægter skulle tinglyses først og nu er processen med at få vedtægterne for Ejerforeningen Scheelsmindevej i gang. Ejerforeningen Scheelsmindevej har holdt generalforsamling 23. maj, og vi håber at vedtægterne kan blive tinglyst snarest.

Ejerskifter:

Der har været 2 handler:

Scheelsmindevej 61 er pr. 15.10.2018 solgt til Daniel og Helle Moldovan.

Agertoften 56 er pr 24.07.2018 solgt til Christina Bjørnsen.

Forsikringskader:

Januar 2018: Kloakskade Agertoften 42

December 2018: Kortslutning i elkabel mellem Agertoften 28-30-32.

Begge skader er færdigbehandlet i 2018.

Fordeling af evt. vandtab:

På sidste års generalforsamling havde vi en diskussion om, hvordan evt. vandtab skal fordeles. Ifølge vedtægterne skal det fordeles forholdsmæssigt efter forbrug, sådan, at de der bruger mest vand også skal betale mest til evt. vandtab.

Kort før generalforsamlingen sidste år er bestyrelsen imidlertid med teknisk hjælp fra Finn Elmgaard, tidligere vandingeniør ved Aalborg Kommune, blevet gjort opmærksom på, at den korrekte måde at opgøre et evt. vandtab er at fordele det ligeligt på alle ejere (ligesom det sker med abonnement på måler og vandregnskab (spildevandsstikket) fra Aalborg Kommune).

Finn Elmgaard, Agertoften 40 har i et dokument til bestyrelsen forklaret om vandtab og den korrekte fordeling af vandudgifter (her i uddrag):

Vandforbruget til de enkelte ejerlejligheder måles på bi-vandmålere. Disse er etableret af Ejerforeningen og er Aalborg Forsyning uvedkommende.

Når summen af vores bimålere sammenlignes med det målte vandforbrug på hovedmåleren, vil der være en forskel, typisk således at vi har fået leveret mere vand, end vi har registreret brugt via bimålerne. Det benævnes "vandtab". Det er ikke usædvanligt og kan skyldes mindre eller større utætheder i vores fælles fordelingsledning, der ligger ned gennem haverne, og det kan skyldes unøjagtigheder i vandmålerne.

Et vandtab fra utætheder er helt uafhængig af forbruget. Om en ejerlejlighed bruger lidt eller meget vand, vil ikke påvirke udsivningen fra en evt. utæthed et sted ude på fordelingsledningen. Ligeledes kan vi ikke umiddelbart sige noget om hvilke bimålere, der evt. måtte vise forkert (kun ved kontrol af alle bimålerne).

Vandtabet må således siges at være uafhængig af vandforbruget, og en naturlig konsekvens heraf vil være, at betaling af den del af forbruget fordeles ligeligt mellem alle ejerlejligheder.

Hele dokumentet bliver lagt på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens accept af en administrativ beslutning om, at alle ejere bidrager lige meget til betaling af evt. vandtab med virkning fra 1. januar 2019.

Kommentarer og spørgsmål til beretningen:

Niels Hald var enig i, at udgifter til et vandtab skal fordeles ligeligt på alle lejligheder, ligesom det oprindeligt har været administreret siden der blev installeret bimålere i 2001. Både bestyrelsen og Niels Hald beklagede, at den praksis ikke er blevet løftet ind i vedtægterne.

Christina Bjørnsen spurgte til størrelsen af vandtab. Der har gennem årene været et meget lille vandtab, og den økonomiske belastning ved en ændret fordeling vil blive meget lille.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt bestyrelsens administrative beslutningsforslag om, at fordeling af evt. vandtab fordeles ligeligt på alle ejere og at det sker med tilbagevirkende kraft fra 1.1 2019.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

2 - Godkendelse af årsrapport for 2018

Finn Windfeldt gennemgik regnskabet.

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

Ejerforeningens vandregnskab overfor Aalborg Forsyning er i år blevet omdelt sammen med indkaldelsen, årsrapporten og budgettet. Oversigt over vandregnskabet for 2018 bliver lagt på foreningens hjemmeside.

Regningen til advokatfirmaet er efter bestyrelsens mening meget rimelig i forhold til arbejdet med nye vedtægter, hvori bl.a. skadesløsbrevene skulle afmeldes, ejerpantebrevene digitaliseres og pantet hæves fra 5.000 kr. til 20.000 kr. pr. lejlighed.

Spørgsmål til årsrapporten:

Niels Hald spurgte til, hvorvidt nogle af udgifterne til advokaten knytter sig til omdannelsen af de 2 erhvervsvirksomheder på hjørnet til 5 lejligheder, og derfor burde betales af bygherren. Hanne Giversen svarede, at ejerforeningens advokat har varetaget kontakten med bygherrens advokat og at der i øvrigt ikke havde været udgifter for ejerforeningen i processen med at omdanne de 2 erhvervsvirksomheder til 5 lejligheder.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

3 - Godkendelse af budget for 2019

Finn Windfeldt gennemgik budgettet.

Bestyrelsen foreslår fællesbidraget nedsat med 25 %, fra 400 kr. til 300 kr. med virkning fra 1.7.2019.

Foreningen har en god og solid økonomi, da der ikke i 2018 kom gang i den

forebyggende kloakinspektion, der var planlagt. Inspektionen skal belyse, om der er et problem med kloakkerne, da flere lejligheder i de sidste par år har oplevet problemer med bl.a. toiletter.

Christina Bjørnsen oplyste, at hun i forbindelse med sit køb i 2018 havde fået oplyst fra ejendomsmægler, at en udgift til kommunens arbejde med at separere regn- og spildevand (2-strengt kloaksystem) kunne koste op til 80.000 kr. pr. hus og at det derfor kan komme til at blive meget dyrt for foreningen.

Søren Egholm mente at man ville få et varsel på 15 år.

Finn Windfeldt svarede, at Finn Elmgaard tidligere har oplyst til foreningen, at man vil få et varsel på 5 år, inden et sådant arbejde kan påbegyndes, og at der er 100 km kloak i Aalborg, og at man kun kan udskifte 2 km om året.

Niels Hald efterlyste en post i budgettet til maling af carporte, da de begynder at trænge. Bestyrelsen vil tage det op snarest.

Niels Hald ønskede endvidere, at forslaget om nedsættelse af fællesbidraget havde stået tydeligt i budgettet. Bestyrelsen tog ønsket til efterretning.

Vandbudget:

Der har i 2018 været et 'positivt vandtab', dvs. at forbruget på bimålerne overstiger det forbrug, der er målt på hovedmåleren over for Aalborg Kommune. Det kan skyldes forskydning i aflæsningstidspunktet. Højere vandforbrug i 2018 kan også skyldes havevanding i den tørre sommer, og at der er kommet 5 lejligheder på hjørnet. Bestyrelsen holder øje med vandet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

4 - Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Sara Skovrup ønskede ikke genvalg. I stedet blev Søren Egholm Sørensen valgt. Hanne Giversen og Finn Windfeldt blev genvalgt. Hans Husted Hansen blev genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen vil fremover også have deltagelse af Camilla Birnbaum, formand for Ejerforeningen Scheelsmindevej.

5 - Valg af revisorer

Tove Pedersen og Benny Jensen blev genvalgt.

6 - Eventuelt

Hanne Giversen ligger nu inde med de gamle afmeldte skadesløsbreve og de digitaliserede ejerpantebreve. Selv om de er "historie", og der ikke står de nuværende ejeres navne på dem deles de rundt. Så kan ejerne selv beslutte, om de vil gemme eller destruere dem.

Kloakrenser kan lånes hos Agertoften 34.

Aase Uhrenfeldt takkede for den gode stemning

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

Således passeret.

Hanne Giversen
Formand

Benny Jensen
Dirigent

Bestyrelsen :

Bestyrelsesformand:
Hanne Giversen, Agertoften 34
Email: hannegiversen@gmail.com
Mobil: 6130 6717

Kasserer:
Finn Windfeldt, Agertoften 34
Email: fwindfeldt@me.com
Mobil: 3069 9399

Bestyrelsesmedlem:
Søren Egholm Sørensen, Stjernevej 60
Email: egholm.soeren@gmail.com
Tlf.: 9818 4406
Mobil: 2290 7926

Ejerforeningens hjemmeside:
www.ejerforeningenagertoften.dk
Brugernavn: ejer
Adgangskode: 1234