

# REFERAT

## Generalforsamling i Ejerforeningen Kridthusene Lindholm Brygge

Tirsdag d. 2.maj 2017 kl. 19.30

### 1. valg af ordstyrer og referent

- 1) dirigent: Irene Tilm, Spar Nord Bolig
- 2) referent: Kirsten Hald

### 2. Bestyrelsens beretning for det seneste år

Peter Friis Jeppesen fremlagde bestyrelsens beretning.

I tråd med tidligere år har også 2016 budt på ejerskifter - tre er det blevet til. Heriblandt valgte foreningens tidligere formand at sælge, og der har derfor været udskiftning på den post. På trods af stor byggeaktivitet på ejerlejlighedsmarkedet i Aalborg og Nørresundby, ser det ud til, at vores forening og lejligheder fortsat er attraktive, og prisniveauet er stigende.

Vores bygninger er nu ved at være 12 år gamle, og det kan mærkes, da der løbende kommer nogle lidt større udgifter til vedligeholdelse, end vi har været vant til. I 2016 måtte vi blandt andet have en håndværker ud for at skifte de lodrette gummifuger mellem elementerne, da der i flere lejligheder havde været vandindtrængen. Vi fik også udbedret en rustplet fra et blotlagt armeringsjern i et betonelement i nr. 3. Vi havde også en loftsventilator i nr. 1, som måtte renoveres, og et ekstra service på brandventilationen, da et backup-batteri meldte fejl.

Her ved indgangen til 2017 havde vi en håndværker ude for at kigge på vores altankonstruktioner, idet de monterede alubånd nogle steder har løsnet sig. Selve konstruktionen ser ok ud, men vi skal være opmærksomme på, at på et tidspunkt kan komme udgifter til en generel genmontering eller udskiftning af alle alubåndene. Vi kan også konstatere, at malingen flere steder er skallet af båndene eller "bobler ud" omkring skruerne. På sigt vil det blive nødvendigt at se nærmere på dette. Bestyrelsen ser dog ikke nogen større udgifter i 2017.

Generelt kan man sige, at det er vigtigt, at vi holder vores bygninger vedlige, da vi gerne vil bevare værdien af dem og forsat skal være en attraktiv ejerforening at bo i.

I 2016 brugte vi også penge på at skifte elevatorservice til NordElektro frem for KONE. Dels for at nedbringe udgifter til løbende service, men også på grund af et forventet højere serviceniveau. Endelig har vi skiftet til LED i al belysning, som kører i døgndrift. Disse investeringer er allerede tjent hjem. Vi har også skiftet til en lokal leverandør af måtter, hvor vi til en lavere pris nu har fået større måtter med bedre sugsevne.

I sensommeren havde vi den årlige arbejdsdag, hvor vi fik klippet hæk og shinet opgange og udearealer lidt op. Nogle uger senere var vi nogle stykker, som brugte et par aftener på at male vores skure, som trængte kraftigt til det. Træbeklædningen på skurene er hårdt medtaget af vind og vejr, men hvis vi maler dem med lidt jævner mellemrum end hidtil, kan vi nok levetidsforlænge den nogle år endnu. Vi forventer at afholde en ny arbejdsdag igen i år.

Bestyrelsen har haft fat i TAMU et par gange, da vi ikke er tilfredse med rengøring og havepasningen. Vi er blevet lovet, at der hantes op i de unge mennesker, der udfører arbejdet – men det holder ikke så længe ad gangen 😊

Vi har fået ny hjemmeside og en facebook-gruppe, som pt. har 26 medlemmer. Facebook-gruppen kan bruges af alle, hvis I har noget, I gerne vil dele med jeres naboer. Al væsentlig information fra bestyrelsen vil fortsat være at finde på hjemmesiden – fx har vi fået digitaliseret vores beboermanualer.

Endelig vil vi i bestyrelsen gerne opfordre til, at vi alle passer på vores bygninger. Det er ikke længe siden, vi fik malet vores opgange, men der er hurtigt kommet hakker og slagmærker på vægge og døre, og det er rigtig ærgerligt. Vi har ingen vicevært eller pedel, der bare fikser tingene for os eller rydder op – vi har alle et ansvar. Spilder man noget i opgangen, forventes det også, at man tørrer op efter sig. Er der rodet i affaldsrummet, så brug to minutter på at rydde op. Er der noget, der går i stykker, så kontakt én fra bestyrelsen, så snart du opdager det. Vi minder igen om, at der ikke må opbevares cykler, legetøj, affaldsposer eller andet på gangarealerne.

Beretningen tages til efterretning

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab 2016**

Irene Tilm, Spar Nord Bolig, berettede. Regnskabet ser tilfredsstillende ud.

Foreningen kommer ud af 2016 med et resultat på 12.757 kr. For at kunne overføre de budgetterede 29.000 til vedligeholdelsesfonden, er der imidlertid hentet 16.243 fra egenkapitalen, hvilket er som forventet (grundet ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter på ventilation i 2016).

Det konstateres, at foreningen har en sund økonomi.

Peter Friis Jeppesen minder om at flytte vedligeholdelses gebyret også skal betales når lejlighederne skifter lejere – formanden orienteres desværre ikke altid.

Jørn Velling spørger til overvejelserne omkring egenkapitalens størrelse. Der er enighed om, at det er en fordel for foreningen at have en driftsbuffer.

Regnskabet godkendes.

### **4. Fremlæggelse af Budget for 2017**

Godkendes uden kommentarer efter Irene Tilms gennemgang af budget og noter.

Fællesudgifterne fastholdes på samme niveau (uændret husleje)

### **5. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene**

Peter Friis Jeppesen orienterede om foreningens vedligeholdelsesplan

- Foreningen har en vedligeholdelsesplan, som er udarbejdet tilbage i 2011.

- Planen er tilgængelig på foreningens hjemmeside.
- Planen er meget detaljeret og indeholder alt fra, hvordan græsplænen skal gødes til hvornår taget skal skiftes.
- Flere af de vedligeholdelser, der beskrives i planen, vedrører ejernes egne installationer, fx køkken- og badrenovationer, udluftning af radiatorventiler og rensning af perlatorer.
- Planen følges ”i store træk”. Der er dog ting, der har krævet tidligere indsats – og dem er der taget hånd om.
- Vi følger især alubåndene omkring altanerne tæt. Der er konstateret løse bånd (som vi har fået genmonteret) og der ser ud til at være korrosion omkring skruerne under malingen.
- Lige nu har vi desuden fokus på den del af varmeinstallationen, der tilhører ejerforeningen.

I øvrigt henvises til drift- og vedligeholdelsesmanualen fra Skanska, som findes på hjemmesiden. Her findes uddybende materiale om drift og vedligehold af de enkelte bygningsdele.

## 6. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag

## 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- 1) Peter Friis Jeppesen nr.1, 1.tv - ikke på valg
- 2) Morten Rasmussen nr. 3, 1.tv - Ikke på valg
- 3) Jesper Kristensen nr. 1, st.tv vælges
- 4) Kirsten Hald nr. 3, 2 tv vælges

## 8. Valg af suppleanter

- 1) 1. suppleant: Jimmy Sørensen nr. 1
- 2) 2. Suppleant: Michael Nygreen nr. 3

## 9. Valg af revisor

Jørn Velling genvælges

## 10. Eventuelt

- 1) Det er konstateret, at 3 lejligheder i nr. 1 har haft et større varmeforbrug en forventet. Der har været 2 af hinanden uafhængige VVS folk ude for at identificere årsagen uden, at forklaringen er fundet. Man bliver enige om, at der på bestyrelsens vegne tages kontakt til et VVS firma med henblik på fejlfinding på foreningens regning. Det kan senere komme på tale at kontakte Aalborg Forsyning angående muligheden for refusion. Jesper Thellufsen tager kontakt til Vase VVS, det firma, de har haft ude.
- 2) Der er flere, som har døre og vinduer, der ikke lukker ordentligt. Grethe fra nr. 1 laver opslag på Facebook og i opgangen, hvor folk kan melde ind, hvis de har problemet, så man samlet kan tage kontakt til tømrer Rejnar Jensen i Nørresundby

Nørresundby 7. maj 2017

---

Peter Friis Jeppesen

---

Morten Rasmussen

---

Jesper Kristensen

---

Kirsten Hald