

Referat

Generalforsamling i Ejerforeningen Kridthusene, Lindholm Brygge

Onsdag d. 16.5. 2018 kl. 19.00

1. Valg af ordstyrer og referent.

- 1) Dirigent: Lone Kragelund, Spar Nord Bolig
- 2) Referent: Jimmi Sørensen Lind

2. Bestyrelsens beretning for det seneste år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

I tråd med tidligere år har også 2017 budt på ejerskifter - 3 er det blevet til. Der er stor byggeaktivitet på lejlighedsmarkedet i Aalborg og Nørresundby – men foreløbig har vores lejligheder vist sig stadig at være attraktive med stigende priser. Vi forventer dog, at det store udbud af lejligheder, som kommer med bygningen af det 22 etager store højhus på Julius Posselts Vej, vil stille krav til, at vores lejligheder også i fremtiden er attraktive. Det vil sige, at vi skal holde fokus på, at bygningerne præsenterer sig flotte og vedligeholdte.

2017 har været et småtravlt år for foreningen:

Ved den årlige måler aflæsning konstaterede vi, at der i enkelte lejligheder var et unormalt højt varmeforbrug. Vi fik undersøgt, om der var nogle generelle problemer med vores installationer, men det viste sig ikke at være tilfældet. Imidlertid blev vi opmærksomme på, at vores malere havde passeret deres "udløbsdato", og vi besluttede derfor – ved en ekstraordinær generalforsamling – at indkøbe nye, fjernaflæste malere til alle lejligheder. Disse blev installeret i sensommeren, og alle ejere har nu mulighed for at logge ind og følge deres forbrug. Der er også blevet skiftet hovedmåler på fjernvarmen i år – vandmåleren blev udskiftet for få år siden, så nu skulle vi være kørende på den front de næste 10 år.

I sommer opsagde TAMU vores kontrakt på haveservice og rengøring. Det tvang os til at finde en ny leverandør – hvilket måske var meget belejligt, da vi længe havde været utilfredse med kvaliteten af TAMUs service. Foreningen har nu indgået aftale med "Solsidens Ejendomsservice" – til en højere pris end vi betalte ved TAMU, men stadig billigere end andre leverandører. Vi er nogenlunde tilfredse, men bestyrelsen har besluttet, at vi i 2018 vil forsøge at tilkøbe hækklipning og snerydning.

Endelig meldte Aalborg Kommune, at vi skulle overgå til 14-dages tømning af vores containere. Det førte til en kaotisk sensommer, hvor Aalborg Renovation rodede rundt i, hvor mange containere foreningen skulle have, og vi endte med at have 3 store containere til hver ejendom i stedet for 1 stor og 1 lille. Containerne kunne lige nøjagtig klemmes ind i affaldsrummene, men hvor det tidligere var muligt at holde nogenlunde orden derinde, blev det en ekstra udfordring. I nr. 1 måtte containerne flyttes udenfor, da den ekstra affaldsmængde og den lange periode

mellem tømningerne gav anledning til lugtgener. Bestyrelsen indledte derfor et arbejde med at etablere molokker. Et projekt, der er afsluttet her i 2018, og vi takker for den store opbakning til projektet.

Ellers har vi ikke haft store uforudsete udgifter til vedligeholdelse. I 2016 fik vi skiftet fuger mellem elementerne, da der i flere lejligheder var konstateret vandindtrængen. Det ser ud til, at problemet blev løst, men en enkelt lejlighed meldte i 2017, at der var vandskader på et vinduesparti. Dette er blevet udbedret, og det forventes, at der er tale om en "gammel skade" fra før fugen blev skiftet.

I sensommeren havde vi den årlige arbejdsdag, hvor vi fik ordnet forskellige småting. Vi forventer at afholde en ny arbejdsdag igen i år.

Vi vil i bestyrelsen fortsat opfordre til, at vi alle passer på vores bygninger. Vi har ingen vicevært eller pedel, der fikser tingene for os eller rydder op, så det er alles ansvar. Ser man noget ligge og flyde i eller uden for opgangen, så saml det op, og er der noget, der går i stykker, så kontakt én fra bestyrelsen, så snart du opdager det. Vi minder om, at der ikke må opbevares cykler, legetøj, affaldsposer eller andet i opgangene.

I forbindelse med udskiftningen i ejere og lejere hen over året, kan det være en god idé at orientere sig i (eller få genopfrisket) foreningens ordensreglement. Det ligger på hjemmesiden, men vi smider også lige en kopi rundt i postkasserne.

I øvrigt kunne være rigtig praktisk at få e-mail adresser på alle ejere. Derfor en opfordring til at I går ind på vores hjemmeside, www.kridthusene.dk og registrerer jeres e-mail-adresse. Så kan vi nemlig sende vores kommunikation til jer elektronisk i stedet for at printe og dele rundt i postkasserne.

3. Fremlæggelse af årsregnskab 2017

Lone Kragelind, Spar Nord Bolig, berettede. Regnskabet ser tilfredsstillende ud. Foreningen kommer ud af 2017 med et overskud på 80.183 kr. Heraf er 30.000 kr. Overført til vedligeholdelsesfond og 50.183 til egenkapital, som nu er på 154.161 kr.

Det konstateres at foreningen har en sund økonomi.

Regnskabet godkendes uden bemærkninger.

4. Fremlæggelse af budget 2018

Lone Kragelind, Spar Nord Bolig, berettede.

Budgettet godkendes uden bemærkninger.

5. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene.

Formanden berettede om foreningens vedligeholdelsesplan.

Foreningen har en vedligeholdelsesplan, som blev udarbejdet for snart længe siden. Planen skitserer med hvilke intervaller, man forventer at givne vedligeholdelsesopgaver skal finde sted. Planen ligger på vores hjemmeside, hvor alle kan se den.
(<http://ejerforeningen.kridthusene.dk/wp-content/uploads/2016/05/Vedligeholdelsesplan.pdf>)

Den er på én gang både detaljeret – og ret så udetaljeret. Bestyrelsen har indtil nu brugt den som et støtteværktøj, men vi må også erkende, at vi allerede nu kan se, at de planlagte intervaller ikke alle holder.

I 2017 har bestyrelsen været optaget af at løse de opgaver, som meldte sig – dvs. vores udfordringer med forældede forbrugsmålere (som ikke var en del af vedligeholdelsesplanen), TAMUs opsigelse af renholdesaftalen og ikke mindst affaldssituation.

Bestyrelsen har besluttet, at vi i 2018 gerne vil have en fagprofessionel status på bygningens ydre. Vi har kig på alubåndene og altanerne. Vi kan se, at der er begyndt at ske afskalninger på malingen, og vi synes, det kunne være relevant med en kvalificeret idé om, hvornår vi skal gøre noget ved disse (og hvor mange penge, vi skal bruge på det).

Ellers har vi bedt vores havemand om at give en pris på hækkeklipping samt tilplantning af de huller, som er i hækken.

Ud over det forventer vi ikke nogen gennemgribende vedligeholdelsesopgaver i 2018.

(Vi har fortsat en serviceaftale på vores ventilationssystem, brandalarm og elevator.)

6. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke kommet nogle forslag.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- 1) Peter Friis Jeppesen nr.1, 1.tv - Vælges
- 2) Jimmi Sørensen Lind nr. 1, 2.tv - Vælges
- 3) Jesper Kristensen nr. 1, st.tv – ikke på valg
- 4) Kirsten Hald nr. 3, 2.tv. – ikke på valg

8. Valg af suppleanter

- 1) 1. suppleant: Michael Nygreen nr. 3, 1.mf.
- 2) 2. suppleant: Daniel Stjernholm Andersen nr. 1, st.th.

9. Valg af revisor

Jørn Velling genvælges

10. Eventuelt

Der blev ikke diskuteret noget.

Nørresundby 17. maj 2018

Peter Friis Jeppesen

Jimmi Sørensen Lind

Jesper Kristensen

Kirsten Hald