

Referat

Generalforsamling i Ejerforeningen Kridthusene, Lindholm Brygge

Onsdag d. 14.5. 2019 kl. 19.00

1) Valg af ordstyrer og referent.

- Dirigent: Irene Tilm, Spar Nord Bolig
- Referent: Peter Friis Jeppesen

2) Bestyrelsens beretning for det seneste år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning:

Molok

Vi startede året med etableringen af vores affaldsmolok, som kom i drift i slutningen af april. De besparelser på renovation, som vi have håbet på, ser ud til at holde stik. Hvor meget vi sparer hænger i høj grad sammen med, hvor gode vi er til at sortere, for vi afregner efter vægt i beholderen med restaffald. De andre containere tømmes gratis. Så derfor en opfordring til at huske at sortere – følg sorteringsvejledningen, som ligger på vores hjemmeside.

Etableringen af molokken var, som regnskabet også viser, en bekostelig affære, hvor vi tog penge fra foreningens opsparing. Heldigvis er vi fornuftigt polstret, og sammenholdt med, at vi ellers ikke havde de store udgifter sidste år, er vi godt i gang med at fylde hullet op, efter udgiften til molokken.

Vores bygninger skal fortsat være attraktive

Sidste år blev der handlet tre lejligheder, alle til fornuftige priser. Men vi kan se, at liggetiderne er stigende, og priserne ikke er helt så gode, som da markedet var på sit højeste for et par år siden. Den store byggeaktivitet på lejlighedsmarkedet smitter af, ikke mindst nu hvor ”det tårnhøje helvede” på Julius Posselts Vej, snart står færdig.

Derfor skal vi fortsat holde fokus på, at vores bygninger præsenterer sig flotte og vedligeholdte. Her kan vi efterhånden begynde at se alderstegn på vores facade, hvor fx malingen på de sorte alubånd er begyndt at skalle. Vi kan heller ikke blive ved med at skjule alderstegnene på vores skurbeklædning ved bare at male dem.

I det daglige handler det dog lige så meget om, at vi alle passer på vores bygninger. Dvs. passer på, at man ikke skrammer vægge og døre, når man skal bakse noget ind eller ud – og at tørrer op efter sig, hvis man er kommet til at spilde noget i opgangen. Ligger der noget og flyder, så saml det op – også selvom det ikke er dig, der har tabt det. Og synes man, at elevatoren eller glasset i hoveddøren trænger til at blive pudset, så brug 5 minutter engang imellem på at gøre det. Vi betaler for trappevask og haveservice, men han kommer kun med flere ugers mellemrum.

Opdager man noget, der går i stykker, så kontakt én fra bestyrelsen. Vi minder om, at der ikke må opbevares cykler, legetøj, affaldsposer eller andet i opgangene.

Det er en god idé at orientere sig i (eller få genopfrisket) foreningens ordensreglement. Det ligger på hjemmesiden.

I forbindelse med en mulig handel, blev der forespurgt på, om det var tilladt at drive dagplejevirkksomhed fra lejligheden. Der er ikke noget i vores vedtægter, der forhindrer at der drives erhverv, men i bestyrelsen har spørgsmålet givet anledning til en diskussion om, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at få indføjet nogle bestemmelser på dette område i vedtægterne, idet vi forestiller os nogle erhvervstyper, som man ikke ønsker at have som naboer.

Haveservice og trappevask

I forhold til haveservice, så brugte vi i 2018 lidt penge på at lappe lidt på vores hæk. Vi fik fyldt jord i de ”grøfter”, som TAMUs havefolk havde gravet, så hækken fik noget at gro i – og sidst på året blev der sat 300 hækplanter i de huller, som var i hækken. De fleste steder, ser det ud til, at de nye planter har fået fat, men der går nok nogle år, inden vi har en hæk, der er tæt overalt.

Vi har også fået lavet en aftale med vores havemand omkring snerydning og saltning på vores fortove.

Arbejdsdag i 2019

I sensommeren havde vi den årlige arbejdsdag, hvor vi fik ordnet forskellige småting. Vi synes det er en fin tradition, hvor man også lige har anledning til at hilse på de naboer, man måske ikke har talt med så tit, og vi forventer at afholde en ny arbejdsdag igen i år.

Hit med e-mail adressen

Afslutningsvis, så vil vi i bestyrelsen gerne overgå til elektronisk kommunikation. I vores vedtægter står der, at kommunikationen skal ske skriftligt – og i 2019 tolker vi det som fortrinsvis skriftlig **elektronisk** kommunikation.

Så derfor – gå ind på vores hjemmeside, kridthusene.dk, og tilmeld jer vores nyhedsbrev. Sørg også for, at Irene har jeres E-mail adresse, så I kan komme på ProBo og få alle dokumenter fra hende.

3) Fremlæggelse af årsregnskab 2018

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

Vi kommer ud af året med et underskuddet på 62.661 kr. Der var budgetteret med et overskud på 30.000 kr., men underskuddet skyldes etableringen af molokken. Underskuddet er dækket via foreningens henlæggelser (vedligeholdelsesfond), hvor saldo ultimo 2018 var 99.482 kr. Foreningens egenkapital er 156.161 kr.

Det konstateres at foreningen med den ekstraordinære udgift til molokken in mente har en sund økonomi.

Regnskabet godkendes uden bemærkninger.

4) Fremlæggelse af budget 2019

Irene Tilm, Spar Nord Bolig, berettede. Der lægges op til et budget, hvor posterne er justeret i forhold til forventede prisændringer. Samlet er budgettet dog uændret, hvorfor fællesudgifter for 2019 ikke reguleres.

Budgettet godkendes uden bemærkninger.

5) Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene.

Formanden berettede om foreningens vedligeholdelsesplan.

Sidste år besluttede vi, at vi ville øge fokus på bygningens ydre. Vi vurderer dog ikke, at der er nogle akutte behov, men har fortsat opmærksomhed på, om der skulle opstå noget, der kræver udbedring.

Vi har indhentet et tilbud på reovering af vores skure. Dette skete som følge af, at der først på året var indbrud i en række skure, hvor hængelåsene blev klippet op. Vi kunne godt tænke os en ny beklædning og døre med "rigtige" låse. Tilbuddet lød på 353.000 kroner – hvilket er i et prisleje, som vi ikke pt. synes det er relevant at ofre på skurene.

Vi planlægger ikke nogen gennemgribende vedligeholdelsesopgaver i 2019, men ved at fastholde vores opsparingsplaner, håber vi at være polstret til, når udgifterne melder sig.

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

Kommentarer til fremlæggelsen:

Som kommentarer til fremlæggelsen, anførte en ejer, at man skulle være opmærksom på eventuel vandindtrængen ved vinduesfag. Foreningen fik for nogle år siden skiftet elementfuger, som på det tidspunkt var årsag til, at der var vandindtrængen i nogle lejligheder. Hvis der fortsat trænger vand ind, så giv bestyrelsen besked - det kan være aluprofilerne omkring vinduerne, som (bl.a. grundet undertryk i lejlighederne) trækker vand med ind.

En anden ejer efterspurgte gode erfaringer med maling af jernrammen på altanværnet, mens en tredje spurgte til erfaringer med at få vaskeafløb til at makke ret. Det opfordres til at dele gode erfaringer på foreningens hjemmeside.

Birthe Toft og Mariann Jensen (Nr. 3, 2. mf. og 3, 2.th.) meldte sig til at undersøge mulighederne for ny udendørsbeplantning samt evt. udsmykning af indgangspartiet. De melder tilbage til bestyrelsen, før der indkøbes noget.

6) Behandling af indkomne forslag

Der var ikke kommet nogle forslag.

7) Valg af bestyrelsesmedlemmer

- 1) Peter Friis Jeppesen nr.1, 1.tv - Ikke på valg
- 2) Jimmi Sørensen Lind nr. 1, 2.tv - Ikke på valg
- 3) Jesper Kristensen nr. 1, st.tv – Genvalgt for 2-årig periode
- 4) Kirsten Hald nr. 3, 2.tv. – Genvalgt for 2-årig periode

8) Valg af suppleanter

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

9) Valg af revisor

Jørn Velling genvalgt

10) Eventuelt

En ejer oplever **støjgener** fra den underliggende lejlighed. Bestyrelsen opfordrer til, at man via dialog søger at løse problemet. Det er dog vigtigt, at alle ejere efterlever ordensreglementets bestemmelser om støj - dvs. udviser hensyn, og at der er ro efter kl. 22.00 (Uanset hvilken arbejds- / døgnrytme, man måtte have!)

Der blev spurgt til mulighed for at låne / leje en **parkeringstilladelse** af de ejere, som ikke selv benytter deres. Det står folk frit for at arrangere dette. Det er IKKE tilladt at låne / leje parkeringstilladelser ud til personer, som ikke er medlem af foreningen.

En ny ejer spurgte til, om det relativt begrænsede **fremmøde** på generalforsamlingen var repræsentativt for det typiske fremmøde. Og det var det :)

Der blev spurgt til mulighed for **bilvask**. Det er ikke tilladt at benytte foreningens vandhane og -slange til at vaske bil foran bygningerne. Støvsugning er tilladt.

En ejer spurgte til **overdækning af parkeringspladserne**. Bestyrelsen opfordrer til, at såfremt man ønsker dette, skal man fremsætte et gennearbejdet forslag herom til en kommende generalforsamling.

Endelig blev der spurgt til status på **fiberbredbånd**. Seneste melding fra Wao er, at de forventer at påbegynde installationen efter sommerferien.

Nørresundby 19. maj 2018

Peter Friis Jeppesen

Jimmi Sørensen Lind

Jesper Kristensen

Kirsten Hald