

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Kridthusene, Nørresundby

TAMU's forsamlingslokale, mandag den 28. april 2025.

Fremmødte:

Der var repræsenteret 17 af de 24 lejligheder.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning for det seneste år.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisors påtegning til godkendelse.
 4. Forelæggelse af budget til godkendelse
 5. Gennemgang af vedligeholdelsesplan.
 6. Forslag til vedtægtsændring
 7. Behandling af indkomne forslag.
 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Formand Mariann Jensen 3.2.th (ikke på valg)
Grethe Gertsen nr. 1.2.mf. (ikke på valg)
Mads Hardahl 1.2.tv (på valg - ønsker ikke genvalg)
Jeppe Krigslund 1.3.tv (på valg – ønsker ikke genvalg)
 9. Valg af suppleanter (2. stk.)
Kirsten Hald 3.2.ty (på valg – ønsker ikke genvalg)
Peer Melgaard 3.2 mf. (på valg – ønsker genvalg)
 10. Valg af revisor.
 11. Eventuelt.
-
- 1 Henrik Eske Jensen blev valgt til dirigent og Jørn Velling som referent.
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægterne, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.
 - 2 Formanden gennemgik beretningen, hvortil der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål. Beretningen blev taget til efterretning med applaus.
Beretningen er vedlagt som bilag.

3. Irene Tilm som repræsentant fra administrator fremlagde det reviderede regnskab. Der blev stille enkelte opklarende spørgsmål, som blev besvaret tilfredsstillende.

Regnskabet viste et overskud på 48.646 kr., mod et budgetteret underskud på 30.300 kr. De væsentligste afvigelser var:

Mindre vedligeholdelsesomkostninger, bl.a. ved sparet arbejds løn, som følge af frivilligt arbejde, og at enkelt opgaver er udskudt til senere.

Mindre udgift til forsikring som følge af omlægningen af betalingstidspunktet.

Der var pr. 31/12 2024 var at væsentligt tilgodehavende fra forbrugsregnskabet, som enten er en følge af, at der er betalt for meget i a'conto til forsyningselskaberne, eller at beboerne skal efterbetale en del i forbindelse med opgørelse af varme og vand regnskabet på 31/3 2025.

Egenkapitalen og hensættelsen til vedligeholdelse udgør nu 549.919 kr.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

4. Irene Tilm gennemgik ligeledes det fremlagte budget for 2025.

I budgettet er der indregnet en stigning på 5% i opkrævningerne til fællesudgifterne.

Der er budgetteret et underskud på 30.000 kr. specielt fordi der er afsat flere penge til vedligeholdelse.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Mads Hardahl gennemgik vedligeholdelsesplanen, som blev udarbejdet for ca. 3 år siden. Den er i store træk blevet fulgt, dog er enkelte opgaver blevet udskudt, da det er bestyrelsens opfattelse at det sagtens kunne udsættes.

Gennemgangen og planen for et kommende år blev taget til efterretning.

6. Bestyrelsen havde 2 ændringsforslag til vedtægterne. Godkendelse af vedtægtsændringer på generalforsamlingen kræver 2/3's flertal af "lejlighederne" og både andel og fordelingstal godkender forslaget. Hvis flertallet på generalforsamlingen godkender forslag, men ikke opfylder 2/3'dels kravet, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor godkendelsen kan ske med 2/3 af de fremmødte, i antal og fordelingstal.

Første forslag skulle gøre det sådan, at vedligeholdelse og udskiftning af træ på terrassen samt maling af rækværket på terrassen, skulle overgå fra foreningen til ejers ansvar og omkostninger. Den fremlagt formulering kunne ikke godkendes af de fremmødte, man blev enige om følgende forslag til formulering af vedtægternes §15 stk.1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre med fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer samt altaner. Vedligeholdelse og

fornyelse af terrassebrædder samt maling af jerngelænder med Hydro 40 sort emalje fra Sadolin, er ejers ansvar og omkostning.

For forslaget stemte 14, 3 stemte imod. Forslaget blev derfor godkendt, men ikke med 2/3'dele. Så forslaget kan genfremsættes på en ekstraordinær generalforsamling.

Andet forslag er en tilføjelse til vedtægternes §16.

Lejlighederne må maksimalt kortids udlejes i 6 uger pr. år.

Forslaget blev godkendt med 16 stemmer 1 undlod af stemme.

7. Der var fremsendt et forslag om muligheden for opstilling af elbil opladere, evt. på de første P-pladser. Fordele og ulemper blev diskuteret. Forslaget blev derefter henvist til bestyrelsens videre undersøgelse.
8. Nyvalgt til bestyrelsen blev Peer Meldgaard og Alex Bjerregaard således at bestyrelsen nu består af:
 - Mariann Jensen, 3.2. th. – for 1 år
 - Grethe Gertsen, 1.2. mf. – for 1 år
 - Peer Meldgaard, 3.2. mf. – for 2 år
 - Alex Bjerregaard, 1.st.th. – for 2 år
9. Til suppleanter blev valgt:
 - Pia Haugaard, 3.st.tv
 - Michael Nygreen, 3.1.mf.
10. Til revisor blev genvalgt
 - Jørn Velling – valgt for 1 år.
11. Forslag om fællesindkøb af fugt alarmer til opsætning i teknikrum og bag ved vaskemaskine.

Der var indhentet tilbud om korrekt behandling og maling af alu-bånd på terrassen, som kunne tilsluttes. Ca. 3.700 – 4.200 kr. +moms.

Ref.: Jørn Velling

Formandens beretning 28. april 2025

Frivilligt arbejde

En stor tak til alle der har bidraget til årets aktiviteter. Det er dejligt, vi yder en frivillig indsats. Vi har jo ikke nogen vicevært, så det er en stor hjælp og giver et godt sammenhold, når vi alle yder det vi kan.

I år fik vi ved frivillig kraft nye planter i vores krukker, repareret og malet det ene skur, opsat og fjernet snehegn, julebelysning i planterne ved hoveddørene, samlet affald omkring bygningerne, saltet parkeringspladsen og sat stålkanten op på hjørnerne i opgangen.

Nye beboere

Velkommen til vores nye beboere i 2024

1. september flyttede Mona Koldborg Nørgaard ind i 1 1.mf

1. november flyttede Nikoline Hessel Sørensen og Mikkel Ejdrup Nielsen ind i nr. 1 2.th

Nyhedsbrev

Fra 2024 er bestyrelsen begyndt at sende jævnlige nyhedsbreve ud, når der er vigtigt nyt. Vi håber, det giver mere synlighed om, hvad der sker i foreningen.

Arbejdsdag

Den 24. august holdt vi arbejdsdag. Rigtig mange deltog og vi fik lavet virkelig mange ting. Ud over de sædvanlige opgaver med rengøring og fjernelse af ukrudt, var et stort hold i gang med at male det reparerede skur. Vi sluttede med sandwich, sodavand og hygge.

Vi håber på, at Peer og Henrik får repareret det andet skur i foråret, så vi også i år kan få malet skur.

Nyt forsikringsselskab

Vi har skiftet forsikringsselskab fra Codan til TopDanmark – nu IF.

Årsagen er, at p.g.a. den store vandskade vi havde i nr. 3 i 2023, ville Codan sætte både præmie og selvrisikoer kraftigt op. Derfor undersøgte vi andre selskaber. Den 1. oktober flyttede vi over til TopDanmark, der er mere rimelig i pris. TopDanmark er imidlertid overtaget af IF, men vores forsikring er på samme vilkår.

Varme og vand

Vores varmeregninger er for nogles vedkommende sat op. Aalborg forsyning havde på forhånd annonceret i medierne, at det ville ske.

På www.istaonline.dk kan man logge på med brugernavn og adgangskode, som tidligere nævnt i nyhedsbrev fra juli 2024.

Vedligeholdelse

Ifølge vedligeholdelsesplanen har vi givet algefjerner på facaderne, repareret det ene skur. Det andet tager vi i år. Og vi fik malet opgange.

Vi har gennem hele året arbejdet med at finde årsagen til utætte vinduer. Et enkelt er udskiftet, men problemet er ikke løst endnu. Vi har haft udfordringer med flere tømrerfirmaer, hvorfor det trækker i langdrag til frustration for både beboere og bestyrelse.

Allerede efter byggeriet blev færdigt i 2005, blev der konstateret en konstruktionsfejl ved vinduer/stålbånd. Det medførte en sag og afhjælpning af problemet ved at påsætte vandnæser.

Forslag om solceller til vores fælles strømforbrug

Sidste år fremlagde Henrik et forslag om solceller til vores fælles strømforbrug. Alex tog over på opgaven og spurgte sin bror, der har forstand på den slags, om det er en mulighed og om det er økonomisk fornuftigt. Alex fik flg. Svar:

"Forbrug på fællesbelysning mm. er i den lave ende, hvilket gør tilbagebetalingen længere. Han vurderer at vi kan have en tilbagebetalingstid på 7-12 år.

Hvis man skulle lave noget med seriøs effekt så skulle man lave en fuld skala omlægning af hele den elektriske sammensætning i begge blokke, hvor alle målere sammenlægges til en enkelt måler og man derved også får forbruget for de enkelte lejligheder med. Men det er en meget stor investering."

Så det forslag bliver lukket ned p.t.

Fremtiden

Budget 2025: Fællesudgifterne stiger med 5%, vi forventer der kommer flere udgifter til vedligeholdelse pga bygningernes alder.

Vi arbejder ihærdigt med at få styr på utætte vinduer.

P. t. har tømrerfirmaet Arne Andersen været i gang med at finde årsager og lave en plan for reparation. Vi har netop fået et tilbud om reparation af fuger og et nyt vindue.

Skur nr. 2 skal repareres.

Vi bestiller saltning af P-pladsen sammen med nr. 21 hos det firma, som også salter fortov.

List of Signatures

Referat fra generalforsamlingen 2025 Kridthusene.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Mariann Jensen	Bestyrelsesformand På vegne af E/F Kridthusene - Lindholm	MitID	2025-05-08 13:43
Alex Bjerregaard Frederiksen	Brygge (30-204)	MitID	2025-05-08 13:45
Peer Meldgaard Jepsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Kridthusene - Lindholm	MitID	2025-05-12 20:39
Grethe Gertsen	Brygge (30-204)	MitID	2025-05-10 13:34
Henrik Eske Jensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Kridthusene - Lindholm	MitID	2025-05-11 11:53
	Brygge (30-204)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Kridthusene - Lindholm		
	Brygge (30-204)		
	Dirigent		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: b200fe7c-ca7e-4adf-8fdb-21f28808d065