

Referat af ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 18. maj 2017 kl. 19.00 i børnehaven Beatesmindevej 175

Deltagere: Susanne Albæk & Lars K. Jensen (137), Mads T. Søndergaard (121), Daniel og Jannie Eiskjær (99), Jan L. Thomsen (169), Frida og Alf Stenhoved (141), Stine Petersen (111), Kristan L. Dahlgaard (153), Bent Sørensen (135), Susanne Jensen (147), Michael O. Poulsen (93.3), Kaj A. Hansen (139), Lizzi & John F. Nielsen 143, Kurt Kjeldsen (vicevært), Rikke Dalum (administrator).

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens årsberetning for 2016
3. Forelæggelse af årsrapport 2016 med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af budget for 2017
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Indkomne forslag (jf. vedtægter §4)
7. Valg til bestyrelsen (2 medlemmer)
Følgende er på valg
 - John F. Nielsen (genopstiller ikke)
 - Kaj A. Hansen (genopstiller ikke)
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
Følgende er på valg:
 - Bent Sørensen
 - Charlotte S. Knudsen
9. Valg af revisor
10. Valg af intern revisor
11. Eventuelt

Ad 1)

Lars K. Jensen blev valgt til dirigent, og Daniel Eiskjær og Kurt Kjeldsen meldte sig til stemmeudvalg. Dirigent konstaterede, uden indvendinger, at generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt og derfor beslutningsdygtig.

Ad 2)

Bestyrelsesformand Susanne Albæk fremlagde bestyrelsens årsberetning for 2016:

Foreningens økonomi er fortsat god og ligeledes de langsigtede udsigter. Bestyrelsen arbejder for at konsolidere midler med henblik på fremtidige vedligeholdelsesopgaver, og derfor har bestyrelsen i 2016 hævet fællesudgifterne og udvist mådehold med renoveringsopgaver. Inden for 4-8 år vil en renovering af ejendommens udvendige betonkonstruktioner (altaner og svalegange) være nødvendig. Projektet vil være af et omfang sammenligneligt med renovering af gavle og tag i 2008 og kræver derfor rettidig økonomisk planlægning, hvilket foreningens nuværende økonomi netop imødekommer.

Ejerforeningens samlede forsikringer, alle hos Gjensidige, er blevet genforhandlet i forbindelse udløb af tidligere aftale. Gjensidige har ydet rigtigt god service gennem den foregående 5-årige aftale, og bestyrelsen fornyede derfor aftalen til samme forsikringspræmie i yderligere 5 år.

Endnu engang havde den årlige arbejdslørdag stor opbakning, så stor at flere opgaver vil blive forberedt til arbejdslørdag 2017. Arbejdslørdagen er stadig et væsentligt supplement til den daglige vedligehold og drift i ejendommen, hvorfor arrangementet fastholdes. Arbejdslørdage giver også gode muligheder for at naboer mødes.

Ejerforeningens 'Orientering til Beboere' er blevet væsentligt revideret, og den nye udgave er tilgængelig på foreningens hjemmeside. Alle beboere og ejere opfordres til at læse de mange relevante oplysninger i det nye dokument.

En overgang til en fiberløsning på enkelt-lejlighedsbasis hos Bredbånd Nord blev ikke aktuelt, da tilslutningen blandt ejere og beboere var mindre end de nødvendige 80 %. I stedet opgraderes ejendommens nuværende netværk, som vil give højere hastigheder med den nuværende TDC forbindelse og også mulighed for at opgradere efter behov. Denne løsning er tiltænkt som en overgangsperiode, indtil interessen for fiberforbindelse i de enkelte lejligheder bliver tilpas attraktivt for flere ejere.

Foreningen har endnu en gang fået ny administrator, Rikke Dalum, idet den foregående administrator ønskede at gå på efterløn. Overgangen har været effektiv og uden forhindringer; velkommen til Rikke.

Ad 3)

Foreningens nye administrator, Rikke Dalum, gennemgik årsrapport og -resultat for generalforsamlingen. Generalforsamlingen godkendte årsrapporten efter et enkelt spørgsmål til dispositionen for vedligeholdelsesposten: Vedligeholdelsesposten var væsentlig under budget, fordi bestyrelsen i løbet af året har revideret vedligeholdelsesplanen til en mere langsigtet plan.

Ad 4)

Formanden gennemgik budgettet for 2017. Generalforsamlingen havde ingen indvendinger eller spørgsmål til budgettet.

Ad 5)

Bestyrelsens vedligeholdelsesplan fokuserer på den kommende renoveringer af ejendommens betonkonstruktioner, samt vedligehold af nuværende fællesarealer. Den detaljerede prioritering af renovering, samt et overblik over mulige løsninger, og evt. samtidige forbedringer af bygningen, kræver en faglig indsigt svarende til bygningsingeniør eller –konstruktør. Derfor har bestyrelsen indhentet tilbud på en ekstern vurdering af beton og murværk, og en aftale vil blive indgået med passende rådgivere.

Aalborg Forsynings snarlige opgradering af renovations håndtering og genbrugsordninger fordrer, at ejendommen i løbet af 2017-18 sandsynligvis skal forsynes med nedgravede containere (molokker) eller anden større opsamling af affald og materialer til genanvendelse, i stedet for de efterhånden rigtigt mange containere på matriklen. Bestyrelsen er i dialog med Aalborg Forsynings rådgivere omkring den bedste løsning for ejendommen. Foreløbigt vil ejendommen opleve, at papirsækkene – som en foreløbig løsning - udskiftes med et antal plastik containere i løbet af efteråret.

Vedligeholdelsesplanen blev vedtaget uden bemærkninger.

Ad 6)

Bestyrelsen havde modtaget ét forslag til behandling på generalforsamlingen. Stine og hendes far, Kaj, havde forslag om at etablere et fælles fliseareal foran hobbyrummet, svarende til terrassen på nordsiden, for derved at bruge forsiden af ejendommen til flere sociale aktiviteter. Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at fortsætte projektet, men med den nævneværdige modifikation at en fælles terrasse - tilsvarende nordsidens - etableres i passende afstand fra ejendom af hensyn til støj og beboernes brug af altaner. Etablering forventes udført i forbindelse med arbejdslørdag.

Ad 7)

John og Kaj valgte efter årtiers utrætteligt arbejde ikke at genopstille til bestyrelsen. Michael O. Poulsen og Jan L. Thomsen blev valgt med akklamation til at overtage pladserne i bestyrelsen.

Ad 8)

Bent Sørensen og Kristian L. Dahlggaard blev valgt med akklamation som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Ad 9)

Tina Helbert blev genvalgt som revisor, men bestyrelsen vil undersøge nærmere om ekstern revision er et lovmæssigt krav efter den opdaterede *Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder*.

Ad 10)

Tom Mowinckle blev genvalgt som intern revisor.

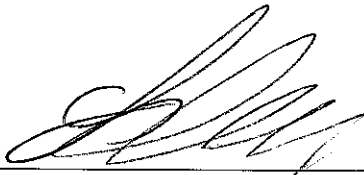
Ad 11)

Enkelte ejere påpegede at rengøringen i ejendommen, især i vaskerummet og til dels i trappeopgangene, i perioder ikke er tilfredsstillende. Bestyrelsen vil foranstalte yderligere rengøring, evt. ved at hyppigheden af rengøringen, som den er givet i rengøringshjælpens ansættelseskontrakt, forøges.

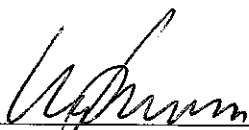
Generalforsamling vil gerne henstille til at tørring af vasketøj på altanerne foregår under brøstningernes niveau – dvs. ikke er synligt udefra.

Viceværten og bestyrelsen indskærpede at PAPIRAFFALD SKAL afleveres i dertil beregnede papircontainer; og STORSKRALD SKAL beboere sørge for bliver afhentet eller fjernet ved egen kraft. Bestyrelsen vil arbejde for en mere direkte kommunikation med beboere omkring fx affaldshåndtering i form af plakatopslag, omdeling til postkasser og muligvis en administreret Facebook-gruppe.

Lars fremhævede, at en venlig opfordring til naboer kan være med til at øge tilslutningen til en individuel fiberforbindelse til de nødvendige 80 %.



Susanne Albæk
Formand



Lars K. Jensen
Dirigent