

## Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen af 18. juni 1970, afd. 18A den 23. marts 2011

### Ad 1 Valg af dirigent

Foreningens formand, Claus Yderstræde, bød velkommen til repræsentanter for 32 husstande og oplyste samtidig, at bestyrelsen havde modtaget 3 fuldmagter, så i alt 35 husstande var repræsenteret.

Som dirigent foreslog bestyrelsen Rasmus Gravesen, som blev valgt uden modkandidater. Rasmus takkede for valget og kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Han kom samtidig med en rettelse til dagsordenens punkt 9, idet Tommy Nissen havde trukket sit kandidatur til bestyrelsen og ikke længere var villig til genvalg.

Han opfordrede desuden til at man oplyste navn og evt. husnummer, hvis man ønskede at ytre sig i debatten.

### Ad 2 Bestyrelsens årsberetning for 2010

Årsberetningen var på forhånd udsendt pr. mail, og Claus Yderstræde spurgte om der var kommentarer dertil.

Hastings oplyste, at man 1½ år efter det nye tag var lagt på konstaterede, at der var fejl i tilslutning af udluftningsrør fra emhætte og bad på Fabriciusvej. Han var nu bekymret for, om Fabriciusvej skal afvente en evt. retssag før disse fejl bliver udbedret.

Claus Yderstræde lovede, at bestyrelsen vil igangsætte denne klage separat, så man ikke skal vente på en afklaring af de øvrige problemer med tagene.

Hastings ville desuden gerne vide, hvem der gav forkert og for dårlig rådgivning i tagsagen.

Claus Yderstræde oplyste at det var Nordjysk Byggeledelse, som siden dengang er blevet solgt og har en anden ejer i dag.

Hastings havde læst i bestyrelsens årsberetning at vi har modtaget tilbud på omforandring af tagryg og ventilation for ca. 33.000 + moms pr. blok.

Der er 11 husstande i blokken på Fabriciusvej, mens der er 12 husstande i hver blok på Gertrud Rasks Vej. Han spurgte om prisen ville være ens.

Claus Yderstræde kunne oplyse, at prisen er baseret på en blok på Gertrud Rasks Vej, men at tagkonstruktionerne ikke er særlig forskellige herfra og til Fabriciusvej, så det vil formentlig ligge i samme prisleje.

Kim Schultz spurgte om den skrænt, man har tænkt sig at beplante, er den der ligger mellem blok 2 og blok 4.

Claus Yderstræde kunne svare bekræftende hertil.

Herefter blev årsberetningen taget til efterretning.

### Ad 3 Fremlæggelse af regnskab og budget

Anette Christensen fra Spar Nord Boligadministration læste resultatopgørelsen for 2010 op, og resultatet udviser et underskud på kr. 17.000.

Der blev spurgt til den omkostning, der hedder "indretning af viceværtrum" på kr. 46.000. Spørgeren fandt, at det havde været dyrt at opføre og spurgte, hvem der havde truffet beslutning om opførelse af rummet.

Claus Yderstræde oplyste, at beslutningen blev truffet på sidste års generalforsamling, og at det desuden er et lovkrav, at vi stiller et mandskabsrum til rådighed for personalet. Rummet er opført i vaskeribygningen og der er opsat en skillevæg, der adskiller ca. 1/3 af rummet fra det øvrige rum. Herefter er væggene blevet beklædt, der er lagt gulv, isat nye vinduer og indkøbt inventar. Dermed har vi et mandskabsrum, der lever op til gældende lovkrav.

Der blev herefter spurgt til, hvad de løbende driftsudgifter for rummet vil beløbe sig til. Claus Yderstræde oplyste, at der ligger en endnu ikke afsluttet sag med afd. 18R om husleje for rummet.

Han redegjorde for forløbet fra mandskabsrummet blev bygget til i dag:

I januar 2010 fik vi en tilkendegivelse fra den daværende formand for afd. 18R's bestyrelse om at vi kunne igangsætte byggeriet. Der lå en mundtlig aftale om en månedlig husleje i størrelsesordenen 500 kr. Da formanden efterfølgende skulle konfirmere denne aftale med resten af sin bestyrelse, blev den nedstemt, og der blev fremsendt et krav om kr. 1.500 i månedlig husleje. Vi afviste dette krav med begrundelse i deklARATIONEN, der også giver rækkehusene rådighed over vaskeriet.

Ib Højmark tilbød derfor 18R's advokat at vi ville betale kr. 1.000 i månedlig husleje, men at vi modsat ville opkræve kr. 1.000 om måneden for pasning af udenomsarealet, som vaskeriet ligger på.

Herefter har 18R's advokat opgivet at køre sagen videre og har bedt afd. 18R om selv at forhandle en løsning på plads. Vi afventer derfor nu et udspil fra afd. 18R.

Der blev spurgt til hvordan resultatet kan svinge så meget. I 2009 havde vi et overskud på kr. 116.000 og nu er der pludselig et underskud på kr. 17.000.

Det meste af forklaringen ligger i den store post med ekstraordinære udgifter på kr. 80.000. Vi tabte kr. 15.000 vedr. tvangsauktionen på Fabriciusvej. Mandskabsrummet kostede kr. 46.000 og derudover var der en bogføringsfejl i 2009, som blev rettet tilbage i 2010-regnskabet. Denne post er på 21.000.

Desuden var der vinter i 5 måneder i 2010. Vores traktor var på overarbejde og måtte repareres for kr. 50.000, og der blev brugt flere penge end normalt på ekstern snerydning og saltning. Bestyrelsen kunne have valgt at foreslå en ekstraordinær opkrævning for at imødegå dette, men har i stedet valgt på denne generalforsamling at foreslå en markant stigning i indbetalingerne til fællesudgifterne, så vi har en solid buffer fremover.

Anette Christensen fra Spar Nord Boligadministration kunne herefter læse balancen op. Foreningen har materielle anlægsaktiver til en værdi af kr. 123.000 (traktor og legeplads). Derudover er der tilgodehavender for i alt kr. 2,658 mio. Dette beløb vedrører hovedsageligt taglånene.

Siden 2008 har vi kæmpet for at få nedbragt den negative egenkapital. Med underskuddet på kr. 17.000 bliver den forøget til 225.000.

Dette har fået revisoren til at skrive i sine supplerende bemærkninger til årsrapporten, at indbetalingerne til fællesudgifter bør hæves, så vi kan få inddækket den negative egenkapital.

En deltager var irriteret over at regnskabet først blev uddelt på aftenen for generalforsamlingen. Der står i foreningens vedtægter, at regnskabet skal udsendes sammen med dagsordenen. Hun gjorde opmærksom på, at det i år ikke var et engangstilfælde – det er sket flere gange før. Beboerne har ingen chance for at sætte sig ind i sagerne på forhånd og det er utilfredsstillende.

Anette Christensen fra Spar Nord Boligadministration skød skylden på bestyrelsen, idet hun fremførte, at de sidste tal til regnskabet først blev tilstillet Spar Nord Boligadministration mandag i sidste uge (uge 11).

Herefter var der ikke flere spørgsmål til regnskabet.

Budgettet blev gennemgået og viser et forventet overskud på kr. 165.000.

Der var spørgsmål til hvorfor der bruges så mange penge på arbejdstøj. I 2010 er der brugt kr. 10.000, og det samme beløb er sat af i 2011.

Dorthe Jensen forklarede, at vi i 2010 har haft 2 praktikanter, som ikke har fået løn for udført arbejde. Derimod har vi købt arbejdstøj til dem. Vi håber, at vi også i 2011 får lov til at være praktikplads, og derfor er der også afsat kr. 10.000 i 2011.

Der blev spurgt til hvorfor der er afsat mindre til snerydning i 2011 end der er brugt i 2010. Snerydning er en af de poster, der kan være svær at budgettere. I mange år har vi haft milde vintre, hvor snerydning ikke har kostet alverden, mens 2010 var et hårdt vinterår. Bestyrelsen har skønnet, at der i 2011 skal bruges kr. 25.000 til snerydning, saltning mv.

En deltager manglede en tilkendegivelse fra bestyrelsen omkring målsætning for afdrag af gæld og viljen til at finde besparelser.

Dorthe Jensen oplyste at vi har en forpligtelse til at afdrage kr. 50.000 på kassekrediten pr. år. Claus Yderstræde kunne supplere med at vi har et stort grønt område, der kræver pasning. Desuden er vores sneberedskab i topklasse. Viceværten rykker ud så snart de første snefnug falder.

Det var netop snerydning deltageren havde tænkt på. Vi bor i noget, der minder om parcelhuse. Måske kunne vi selv rydde fortovene i stedet for at viceværten skal gøre det. Han opfordrede bestyrelsen til at tage en debat om det generelle serviceniveau.

Andre deltagere var godt tilfredse med området. Der ligger aldrig affald, og græsset er altid slået, så der er rart at være her.

Der blev spurgt til hvorfor man budgetterer med mindre indtægter fra Mylius Erichsens Parken og afd. 18R end vi har fået ind i 2010.

Dorthe Jensen kunne oplyse, at de tal, der er indregnet i budgettet, er de tal som kontrakterne med de to afdelinger lyder på. I 2010 brugte viceværten mange overarbejdstimer på snedrydning. Det kan vi ikke regne med, at han gør igen i 2011.

Der var forslag om en reklamefinansieret legeplads, når den nuværende skal skiftes ud. Reklamerne er ikke rettet mod børn.

Jimmy Nielsen forklarede, at man undersøgte muligheden allerede inden den nuværende legeplads blev opført. Det viste sig at blive for dyrt i længden, idet man skal betale et månedligt kontingent.

Der blev spurgt til hvad vi bruger eksterne håndværkere til.

Claus Yderstræde oplyste at de bliver kaldt ind til fx VVS arbejde i kældrene eller reparation af trapper mellem blokkene.

Ad 4            Taggaranti, rep. af udluftning, kvalitet rendejern, forklaring på rentebeløb

FAB10 havde fået svar på noget af punktet, og resten blev flyttet til punkt 8.d.

#### Ad 5 Brug af sprøjtemidler i vores område

GRV46 har, efter at have observeret, at der blev sprøjtet for ukrudt i bedet mellem blok 2 og blok 4, rettet henvendelse til bestyrelsen for at høre, hvad der bliver sprøjtet med, og bestyrelsen har haft en del mailkorrespondance i den anledning.

Indenfor de sidste 5 år er der kun sprøjtet ganske få steder. Det drejer sig om fortovskanter og førnævnte skråning.

Alligevel har bestyrelsen taget henvendelsen til efterretning og der vil fremover blive brugt et sprøjtemiddel, der hedder VegaNo i stedet for det hidtil brugte glyphosat.

#### Ad 6 Fordelingsnøgle på forbrug af vand

Der har længe været problemer med det varme vand i de rækkehuse, der ligger længst væk fra varmekældrene. Dette skyldes at der kun er cirkulation under halvdelen af blokken.

Sidste år fik vi sat kubikmålere på det varme vand. Derfor bliver de yderste ejere straffet, når de bliver nødt til at lade vandet løbe indtil det bliver varmt.

Montering af nye strengventiler i kældrene har ikke haft det forventede positive resultat.

Bestyrelsen vil få Palle Mørch til at gennemgå systemet. Hvis der ikke kan findes en løsning, må der laves en anderledes fordelingsnøgle på det varme vand, så de yderste huse ikke skal betale for det spildte vand alene.

#### Ad 7 Forhøjelse af ejerpantebreve

På generalforsamlingen i 2010 vedtog vi, at ejerpantebrevet skulle hæves fra kr. 2.000 til kr. 25.000 når et hus bliver solgt.

Bestyrelsen løb imidlertid ind i problemer, da den ville tinglyse forhøjelsen. Det viste sig, at det selskab, der i sin tid startede byggeriet, er blevet nedlagt. Derfor skal foreningen tinglyses som modtager af pengene. Det er beregnet til at komme til at koste kr. 60-70.000.

Bestyrelsen har holdt dette beløb op mod den forventede omkostning ved eventuelle tvangsauktioner i området og har vurderet at ændringen er for dyr at gennemføre.

Bestyrelsen anmodede derfor om at få en tilkendegivelse fra forsamlingen om, hvorvidt man ønsker at gå videre med sagen.

Forsamlingen støttede bestyrelsens vurdering, og pantebrevet forbliver derfor på kr. 2.000.

#### Ad 8 Indkomne forslag til afstemning

##### Ad 8a Forhøjelse af fællesudgifter

Inden afstemning om forhøjelse af fællesudgifter opdagede Jimmy Nielsen, at der var uoverensstemmelse mellem budgettet og det, der var foreslået som forhøjelse på dagsordenen.

I budgettet var indregnet en stigning på kr. 150 pr. måned, mens dagsordenen foreslog kr. 50 pr. måned.

Efter noget debat fremsatte bestyrelsen derfor et alternativt forslag til dagsordenens forslag, som svarede til det beløb, der var indregnet i budgettet.

Efter lidt mundhuggeri blev der foretaget afstemning ved håndsoprækning.

24 stemte for, 1 stemte imod og 6 undlod at stemme.

Bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med kr. 150 pr. måned for 2011 blev dermed vedtaget.

#### Ad 8b            Vindue i gavl i stueplan

GRV146 fik for nogle år siden lov til at indsætte et gavlvindue i overetagen. Nu søger samme beboer om at få tilladelse til at indsætte vinduer i stueetagen.

For at bevare ensartetheden i området vil forslaget danne præcedens for evt. kommende ansøgninger.

Derfor behøver man ikke søge generalforsamlingen om lov, hvis forslaget vedtages og man ønsker at kopiere ideen. Man skal dog stadig huske at søge hos Teknisk Forvaltning.

Beboeren runddelte en tegning, der dog ikke var helt målfast, men lovede at få en sådan tegning fremstillet til evt. senere brug.

Afstemning foregik ved håndsoprækning, hvor 27 stemte for, ingen stemte imod og 3 stemte hverken for eller imod.

Forslaget var dermed vedtaget.

#### Ad 8c            Betaling til sneberedskab

GRV 98 v/Jimmy Nielsen fremsatte forslag om at vi opretter en snerydningspulje til ekstern rydning af vores parkeringspladser og stikveje i tilfælde af kraftigt snefald. Tanken er, at pengene skal indsættes på en separat konto, så de ikke indgår i foreningens øvrige regnskab. I tilfælde af, at pengene ikke bliver brugt, videregår de til året efter.

Forslaget blev fremsat fordi Jimmy har oplevet at det har været ekstremt glat at bevæge sig på parkeringspladsen i løbet af vinteren.

Fabriciusvej er en kommunal vej, men den er klassificeret som c-vej, og bliver derfor kun sjældent ryddet af kommunens snerydningsmandskab.

Derfor skal den også indgå i rydningsplanen for området.

Beløbets størrelse er fastsat til kr. 50 i kvartalet.

Ved håndsoprækning stemte 22 for, 2 stemte imod, mens 7 stemte hverken for eller imod. Forslaget er dermed vedtaget.

Der er konstateret fugt og begyndende skimmelsvamp på loftet i 10-15 boliger.

Derfor har bestyrelsen rådført sig med en uvildig rådgiver, Arkitektfirmaet Nord. Firmaet har udarbejdet et notat, der fortæller, at ventilationen ikke er i orden. De har derfor rådet os til hurtigst muligt at tage affære og få udbedret denne mangel, idet de vurderer, at svampen med tiden vil brede sig til alle boliger.

Efterfølgende har bestyrelsen rettet henvendelse til den rådgiver, der i sin tid stod for byggeriet, Nordjysk Byggeledelse. Denne virksomhed har i mellemtiden skiftet ejer, og den nye ejer ønsker kun at udtale sig gennem sit forsikringsselskab, og kun hvis vi retter henvendelse via en advokat. Der er også rettet henvendelse til Egon Kjeldsen Tagdækning, som har tilbudt at udbedre manglen for kr. 33.000 + moms pr. blok.

Bestyrelsens næste skridt vil være at kontakte foreningens advokat for bl.a. at få svar på:

- Er der basis for at køre en sag?
- Hvad dækker garantien på byggeriet?
- Hvor ligger ansvaret – hvem skal vi evt. sagsøge?
- Må man igangsætte en udbedring uden syn og skøn?
- Hvad skal laves – og af hvilket firma?
- Kan Egon Kjeldsen annullere garantien, hvis vi benytter et andet firma?

Bestyrelsen er blevet oplyst, at det normalt varer 2-3 år at køre en erstatningssag, og at den højst sandsynligt ender med et forlig. Det er samtidig blevet oplyst, at de materialer, der skal bruges ud over det oprindelige tilbud, skal afholdes af ejerne. Der vil derfor under alle omstændigheder blive tale om en ekstraregning.

Efter en del debat blev der stemt om hvorvidt bestyrelsen har bemyndigelse til at iværksætte de nødvendige tiltag:

- 1            kontakt til advokat
- 2            igangsætte udbedring
- 3            køre en retssag, hvis det skønnes frugtbart

Der blev stemt ved håndsoprækning og 28 stemte for, 3 stemte imod mens ingen stemte hverken for eller imod.

Bestyrelsen har dermed bemyndigelse til at igangsætte de nødvendige skridt.

Bestyrelsen lovede at informere grundigt og fyldestgørende omkring udviklingen i sagen. Når der foreligger et endeligt tilbud, vil dette blive maillet rundt. Når vi ved, hvornår arbejdet skal igangsættes og hvor lang tid det tager, bliver der også maillet rundt.

Ad 9            Valg til bestyrelsen

Claus Yderstræde og Tommy Nissen ønskede ikke genvalg. Derfor skulle der findes mindst 2 kandidater til bestyrelsen.

Valget faldt på Anne Jervild, GRV38 og Jens Krarup, GRV42.

Der var genvalg til Dorthe Jensen og Ib Højmark-Jensen.

Ad 10            Evt.

På Fabriciusvej står tagrenden fuld af vand ud for nr. 4, 6 og 8. Beboerne mener, at faldet er forkert fordi der i umiddelbar forlængelse heraf er tørt rør hen mod nedløbet.

Bestyrelsen kigger på sagen.

Der er opstået huller i vejene, men pt. har vi ikke pengene til en omasfaltering. Vi får lappet hullerne i stedet.

Herefter kunne dirigenten overgive generalforsamlingen til formanden.

Claus Yderstræde takkede dirigenten og opfordrede til at man holder sig orienteret via foreningens hjemmeside.

Claus blev takket for 9 år i bestyrelsen inden han sagde tak for fremmødet og tak for i aften.

Aalborg, den 31. marts 2011

---

Rasmus Gravesen, dirigent

---

Dorthe H Jensen, referent