

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F BLEGDALSPARKEN 31-41E

Afholdt: torsdag 8. juli 2021 kl. 19⁰⁰

Sted: Fælleshuset Hasselhøj 3, 9000 Aalborg

Fremmødte:

Der var repræsenteret 26 af foreningens 61 lejligheder (5 med fuldmagter)

Det repræsenterende fordelingstal udgjorde 460 af ejendommens samlede fordelingstal på 1004.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Forslag til afstemning om ny parkbelysning og flisebelægning år 2022. Jfr. Bilag 1, samt låneberegning fra Spar Nord
6. Forelæggelse af 10-årige vedligeholdelsesplan for ejendommen. Jfr. Bilag 2.
7. Indkomne forslag til diskussion
8. Valg af bestyrelse. På valg er: Camilla Stisager – ønsker genvalg. Harry Pedersen – ønsker genvalg. Lars J. Jakobsen – ønsker genvalg
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Ulla Kürstein Jensen som dirigent og Mathias Bech Jensen som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt så vidt muligt i henhold til foreningens vedtægter jf. nedenstående, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Jf. vedtægterne skal Generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj, hvilket ikke har været muligt grundet COVID-19 situationen, hvorfor generalforsamlingen er afholdt snarest muligt i henhold til sundhedsstyrelsens og regeringens retningslinjer.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Fremlagt ved formand Lars J. Jakobsen.

Det forløbne bestyrelsessår har, som alt andet, været præget af Covid19. Vi har ikke kunnet afholde det normale antal bestyrelsesmøder. Vi fik afholdt en havevandring og 2 møder i efteråret 2020 og 1 møde i foråret 2021.

Det har dog ikke forhindret os i at videreføre de projekter og vedligehold som vi havde sat os for at udføre.

I efteråret fik vi ryddet buskads langs med vestligt skel på havesiden. Der er nyplantet 4 træer som forhåbentlig slår rod og vokser sig flotte om nogle år.

Tidlig forår begyndte vi beskæring af buskads i skel på sydsiden. I starten var intentionen at det kun var nogle taks buske der skulle beskæres, men opgaven greb om sig jo mere gartneren arbejdede sig frem, jo mere kunne vi se var nødvendigt at fjerne for at få det til at se pænt ud på sigt. Vi besluttede derfor at fjerne alt på sydsiden, undtagen det pæne. Det var et kæmpe arbejde at udføre da havefolk ikke kunne køre tunge maskiner ind. Alt blev hånd klippet og båret ud i container. Arbejdet husker i nok stop på i flere måneder, ikke til alles tilfredshed, men med nye tilplantninger tror jeg det om et par år kommer til at se rigtig flot ud.

I det sene efterår fik vi endnu engang problemer med parkbelysningen, denne gang var det nordsiden foran 41A-E. Vi havde elektrikere til at fejlspejle, og de brugte rigtig lang tid på at løse problemet. De fik det til at fungere, men der er ingen garanti for hvor lang tid det kører da vores nedgravede kabelnet trænger til udskiftning.

Der har også været nogle forsikringsager. Det giver mig anledning til at præcisere hvad der er ejerforeningens forpligtelser og hvad som er den enkelte jeres ansvar. Noget, men ikke alt står allerede i vores vedtægter. På strømsiden har ejerforeningen vedligeholdelsespligt op til el-skabet som sidder i lejligheden. Selve skabet, og al kabeltræk i lejlighed er ejers ansvar. Foreningen har vedligeholdelsespligt på al fjernvarme rørtræk op til den enkelte radiator. Radiatorer, termostater og målere er ejers eget ansvar. Ligeledes udluftning af egne radiatorer. Foreningen har vedligeholdelsespligt på al rørtræk til varm og kold vand op til den enkelte afspærringsventil som sidder under vasken eller brusekabine. Afspærring ventiler, haner, armaturer, filtre mv. er ejers eget ansvar at vedligeholde.

Foreningens forsikring dækker derimod tæring/brud på alle skjulte rør og faldstammer som ejer ikke selv har umiddelbar tilgang til, uanset om de er vandret eller lodret liggende.

Vores vandrørsledninger og faldstammer er gamle, så jeg vil opfordre alle der renoverer køkken eller bad til at få VVS'er til at vurdere de rørtræk der er i rørskakten mellem køkken og badeværelse. Udgiften til udskiftning af disse dele betales af foreningen.

Da vi på sidste års generalforsamling diskuterede vedligeholdelsesplan, og vi kom ind på projekt "ny belægning" som vi skal stemme om senere i aften, da blev der bragt et par spørgsmål på banen som vi efterfølgende har haft mulighed for at finde svar på. Den ene spørgsmål lød på hvad der ligger af planer om kloakseparering for Blegdalsparken. Ifølge Aalborg Kommune er i ikke omfattet i den plan som ligger frem mod 2027. Området er heller ikke omfattet af den plan der arbejdes med frem mod 2031. Hvad der sker derefter, kan de ikke sige, men vi vil under alle omstændigheder få en varsling på minimum 5 år. Dvs. at det tidligst bliver 2036 og senest 2065 der skal kloaksepareres. Vi har derfor valgt ikke at indhente tilbud på dette ifm. evt. ny belægning. Meget, og mange planer kan ændre sig ingen vi kommer til 2036.

Et andet spørgsmål gik på om vi skal have nedgravede containere. Jeg har haft besøg af den ansvarlige for dette i Aalborg Kommune. Konklusionen er, vi får ikke tilladelse til nedgravede containere. De krav der stilles til tilkørselsvejs forhold for en 12 meter lang lastbil med

minimumskrav til vendeditiameter opfyldes ikke. Det kræver en total omlægning af vores parkeringspladser med indskrænkning af parkeringspladser, og det vil ikke blive godkendt. Kunne de så stå ude langs med vejen. Nej, her træder endnu skrappe regler i kraft, færdselsloven. Det skal være min 10 meter fra indkørsel til stopplads for renovation. Det er der ingen steder hos os der opfylder.

Vi skal dermed leve med den renovationsform vi kender i dag. Dog kan vi altid selv beslutte os for om vi skal blænde skakte af, og selv bringe restaffald til vores affaldsrum ligesom vi i dag gør med plast, metal, flasker og papir. Det vil helt sikkert give et bedre indeklima i de opgange der har direkte tilgang til skakt nedfald.

Nu vi er ved affald, så en bøn fra haveservice. Vi kan godt blive en smule bedre til at sortere vores affald. Mange stiller bare ting ned i rummet uden at få det sorteret i containere. Husk at få papkasser skåret op og lagt i containere. Glas og flasker skal ikke stilles inde på gulvet, hverken halvfylde eller tomme, men smides i flaskecontainer som står på parkeringspladsen foran nr. 33. Batterier i den lille container som hænger på flaskecontainer. Småt-elektronik, pærer mv kan hænges i en lille plastpose op den krog som sidder på plast/metal container. Større elektronik som printere, mikroovne mv skal selv bringe til Aalborg Kommunes affaldsdepot, eller bestille afhenter på kommunens bestillerordning som man finder under Aalborg Kommunes renovations hjemmeside.

Til sidst vil jeg føje et forhåbentlig sidste kapitel til vores kvaler med porttelefoner. Jeg ved det har været til gene for mange. Tror vi alle var klar over, at mere sikkerhed, udover besværlig adgang for tyveknegte, også altid medfører mere besværlig adgang til ens egen bolig. Vi havde dog ikke forventet det vi har oplevet frem til maj. Der blev foretaget en software opdatering af hele systemet i slutningen af april måned. Der blev ligeledes foretaget en frekvensstøj reduktions på samtlige anlæg som man mener var hovedårsagen til den ustabilitet vi oplevede. Det er min opfattelse at systemet siden maj har fungeret som tiltænkt. Opstår der problemer hører jeg gerne om det.

Spørgsmål: Kan der sendes information ud fra ejer til lejere, om hvordan man sorterer affald?

Derudover, dem som sidder til leje, får ikke nødvendigvis besked via probo? Lars: Det er ejers ansvar at videregive informationen. Probo er kun et tilbud. Så det er udlejer og lejer, som bestemmer dette.

Spørgsmål om husorden: 41E: Der har været 2 renoveringer af lejligheder, hvor det har medført uorden og snavset opgang. Der henstilles hermed til, at de selv støvsuger opgangen, når det sviner. Lars: det kan skrives ind i husorden.

Harry melder sig som kontaktperson til (nye) ejere, og kommunikerer husordensregler og kutyme med rengøring ved renovering.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisors påtegning til godkendelse

Søren Kragh fra Spar Nord boligadministration fremlagde årsregnskabet for 2020.

Årets resultat viste et underskud på kr. 126.367, som er overført til foreningens egenkapital, der herefter udgør kr. 393.789.

Regnskabet er godkendt uden indvendinger.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Budgettet for 2021 er også godkendt uden indvendinger.

Spørgsmål til havearbejdet: Hvor mange kroner har vi realiseret år-til-dato ift. budget? Dags dato estimerer Harry, at der er realiseret for ca. 225.000 kr. havearbejde ud af samlet 250.000 budgetteret på vedligeholdelseskontoen. På denne baggrund estimeres endvidere, at det budgetterede resultat ikke overholdes helt.

Spørgsmål til have: Der er en bøn om beskæring af taks på nordsiden, da der er en "tummel" med disse. Desuden vil bl.a. de små træer komme lidt mere op, plus man bedre kan pudse vinduer.

Spørgsmål til have: Er vi stoppet med at fælde mod syd? Harry: Det er blot aftalt med gartner, at der bliver klippet til, således den bliver pæn med det øvrige.

Spørgsmål: hvornår bliver birketræer fældet, som står på nordsiden ved gangarealet. Lars: det kommer op på en generalforsamling. Det kan vi ikke vedtage på fx en havevandring eller nu.

Spørgsmål fra nr 31: nabo-huset har store birketræer i skellet på deres side– Lars: der skal være en dialog i gang om disse – i hvert fald dem som er gået ud. Kan diskuteres på havevandring.

5. Forslag til afstemning om ny parkbelysning og flisebelægning år 2022. Jfr. Bilag 1, samt låneberegning fra Spar Nord

Lars gennemgik bevæggrundene for ny flisebelægning og parkbelysning. I den forbindelse gennemgik han de 2 finansieringsmuligheder.

Lars anbefaler, at man selv kontakter banken og får et lån, da det er en billigste løsning.

Der blev diskuteret problem med solidarisk hæftelse af lånet, da låntagningen er en individuel stillingtagen.

Der drøftes, at det er urimeligt at foreningen bliver gældsat for dem, som ikke vil betale kontant. Ejerpantebrevet er dog på ca. 41.000 kr. og ejerforeningen har førsteret ved misligholdelse af betaling af ydelsen af lånet til banken.

Spørgsmål. Er der indhentet andre tilbud end hos Spar Nord på finansieringen. Lars: det er der ikke, men man er velkommen til at kontakte egen bank. Det bliver først aktuelt om 1 år.

Spørgsmål: Er der ikke mulighed for at kunne genbruge nogle af stenene. Lars: nej. Det bliver en kostelig affære at få det sorteret. Plus belægningsstenen kan nok ikke fås som nye længere.

Stemmer for/imod projektet: 2 imod, 24 for (fordelingstal: 30 imod, 430 for).
Projektet er hermed godtaget til udførelse i 2022.

Der stemmes om finansieringen ved næste generalforsamling. Ja/Nej spørgsmålet vil være: Skal der betales kontant af den enkelte ejer ift. fordelingsstallet, eller kan det godkendes at foreningen optager 10-årige fælleslån med solidarisk hæftelse for samtlige ejere.

6. Forelæggelse af 10-årige vedligeholdelsesplan for ejendommen. Jfr. Bilag 2.

Kommentar til faldstammer: Der er tit problemer med, at der ikke er vand i badeværelset, fordi der ligger skidt i rørene. Kan man ringe til en vvs'er, som går på foreningens vegne? Lars: vi bruger Gl. Hasseris VVS, og de ved hvordan man åbner/lukker for vandet, og efterfølgende foretager udluftning.

Kommentar fra Lars: Hvis man er ved at renovere køkken eller bad, så få en VVS'er til at undersøge i rørskakt mellem køkken og badeværelse, og få skiftet de rør og fittings, der er tæret. Man kan dermed forhindre mulige forsikringsager i fremtiden. Udgifter ifm. udskiftning af skjulte rørskade/tæring mv. dækkes af foreningen.

7. Indkomne forslag til diskussion

Ingen forslag.

Fremadrettet skal indkomne forslag indsendes til bestyrelsen før indkaldelse til generalforsamling sendes ud. Dermed kan det blive angivet på den udsendte dagsorden at der er forslag fra ejerkreds som der skal tages stilling til. Sidste frist for indsendelse af forslag som ønsket behandlet på efterfølgende generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest 1 marts og indleveres skriftligt.

På grund af uforudsigeligheden med Corona i år har dette ikke været muligt.

8. Valg af bestyrelse.

På valg er:

Camilla Stisager – ønsker genvalg.

Harry Pedersen – ønsker genvalg.

Lars J. Jakobsen – ønsker genvalg.

Ovenstående er genvalgt.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

- Lars J. Jakobsen, Blegdalsparken 33, 3tv (formand) (på valg i 2023)
- Camilla Stisager, Blegdalsparken 41B, st.th (på valg i 2023)
- Harry Pedersen, Blegdalsparken 39, 1th (på valg i 2023)
- Ulla Kürstein Jensen, Blegdalsparken 33, 1tv (på valg i 2022)
- Mathias Bech Jensen, Blegdalsparken 35, 2th (på valg i 2022)

9. Valg af revisor.

Redmark er anvendt i adskillige år og forslås som revisor.

Der er ingen indvendinger hertil.

10. Eventuelt.

Kommentar til kabler ved flisebelægningen: Kabler der skal trækkes forslås større end i indkaldelsen.

Spørgsmål: bliver der ændringer i vores bygninger ift. stofanet, nu hvor man går over til fiber? Lars: det har vi ikke fået oplysninger om, så det gør det nok ikke.

Kommentar: jordbunken som ligger uden for 41. Er der en forsikring på det?

Vi har en selvrisko på 5000,- og pga. alder på stikrørsledning (43 år) har vi derudover en afskrivningsdel som er aldersbetinget, så det bliver ca. 50% af total omkostninger vi selv skal dække.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.45 og takkede de fremmødte for interessen og den gode samtale.

Formanden hævdede mødet.

Underskrift (se vedtægtens bestemmelse herfor):

Dato:

Dato:

Dirigent

Ulla Kürstein Jensen

Formand

Lars J. Jakobsen

Er referatet underskrevet digitalt med Nem-ID, fremgår underskrifterne af sidste side.

Referat generalforsamlingen 2021.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Lars Jakob Kjærgaard Jakobsen	Formand	2021-08-03 21:30
Ulla Kürstein Jensen	Dirigent	2021-08-04 18:42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Referat generalforsamlingen 2021.pdf

Name
Lars Jakob Kjærgaard Jakobsen

Date
2021-08-03

Name
Ulla Kürstein Jensen

Date
2021-08-04

Identification

Identification

NEM ID Lars Jakob Kjærgaard Jakobsen

NEM ID Ulla Kürstein Jensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

