

**Referat af ordinær generalforsamling den 24. marts 2010
i Grundejerforeningen af 18. juni 1970**

Ad 1 Valg af dirigent

Claus Yderstræde bød velkommen til 28 fremmødte husstande.

Som dirigent foreslog han Tommy Nissen, som blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Han konstaterede desuden, at forsamlingen med 28 fremmødte og 6 fuldmagter var beslutningsdygtig.

Ad 2 Bestyrelsens årsberetning for 2009

Årsberetningen var udsendt på forhånd og der var ingen kommentarer dertil.

Hastings (FBV14) havde oplevet problemer med uploadede dokumenter på foreningens hjemmeside. I flere tilfælde manglede dele af dokumenterne, når de blev åbnet.

Bestyrelsen lovede at løbe alle dokumenter igennem.

Ingen andre ønskede ordet og dirigenten betragtede derfor årsberetningen som godkendt.

Ad 3 Fremlæggelse af regnskab og budget

Anette Christensen, Spar Nord Bolig, gennemgik regnskabet for 2009, der udviser et overskud på kr. 116.447. Resultatet modregnes i tidligere års underskud.

Kortfristet gæld er reduceret med kr. 126.000 og langfristet med kr. 194.000.

Desuden redegjorde Anette for varmeregnskabet, hvor den afsluttede del er udbetalt/inddrevet i januar 2010, mens den uafsluttede del omhandler de indbetalte a'conto beløb, der gøres op i juni.

Der var spørgsmål vedr. tilgodehavender, som var fordoblet siden 2008 fra 21.000 til 42.000.

Anette kunne oplyse, at det hovedsageligt var mellemregninger med afd. 18R og Mylius Erichsens Parken.

Anette gennemgik også budgettet for 2010.

Med uændrede fællesudgifter udviser budgettet et regnskabsmæssigt overskud på ca. 65.000 og et likvidt overskud på ca. 113.000.

Da budgettet ikke har været offentliggjort sammen med regnskabet, lovede bestyrelsen at det bliver mailet rundt.

En enkelt i salen havde ikke mulighed for at modtage mails, og spurgte derfor om bestyrelsen runddele til de husstande, der ikke er tilmeldt foreningens nyhedsmail.

Claus Yderstræde oplyste, at 68 ud af 84 husstande har tilmeldt sig mailservice og opfordrede derfor til, at de få der ikke har netadgang, laver en aftale med naboen om at få et praj, når der sker nyt i foreningen. Bestyrelsen har ikke de fornødne ressourcer til at postomdele hver gang der kommer nyt.

Dette blev accepteret.

Ad 4 Indkomne forslag til afstemning

Ad 4.a Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af ejerpantebrev v/ejerskifte

Vi har i 2009 oplevet en tvangsauktion over et af foreningens rækkehuse.

Det helt kritiske punkt i den forbindelse var ejerens andel af taglånet, som vi alle hæfter solidarisk for.

Ib Højmark-Jensen tog derfor kontakt til foreningens advokat, Stephan Muurholm. Muurholm henviste til en dom fra 1995, der fastslog, at ejerens afdrag på taglån, er at betragte som en del af fællesudgifterne.

Imidlertid hæfter foreningen (og dermed os alle) for afdrag på lånet i tiden fra konkursen til salget finder sted. De almindelige fællesudgifter i samme tidsrum hæfter foreningen også for.

Derfor er et ejerpantebrev på kr. 2.000 ikke tilstrækkeligt, og bestyrelsen foreslog det forhøjet til kr. 25.000. Forhøjelsen vil gradvist blive gennemført efterhånden som husene bliver solgt.

Steen (GRV144) oplyste, at man for 15 år siden forsøgte at hæve ejerpantebrevet, men det blev forhindret af deklarationen, som krævede at alle stemte for. Han spurgte om deklarationen stadig gælder.

Ib Højmark-Jensen oplyste, at det dengang blev forsøgt implementeret for alle på én gang. Denne gang bliver det gjort i takt med at husene bliver solgt.

Der blev spurgt til om 25.000 ikke var i overkanten.

Ib oplyste, at pantretten mindst bør dække et års varme- og fællesudgifter (herunder også taglån), og at beløbet derfor ikke er unødigt højt.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

Afstemning foregik ved håndsoprækning og 32 stemte for, ingen stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod.

Forslaget er dermed vedtaget.

Ad 4.b Forslag vedr. montering af nye digitale varmemålere

Claus Yderstræde motiverede forslaget med, at der både i 2008 og 2009 har været protester mod fordelingen af varmeudgiften. Et skifte til digitale varmemålere vil gøre aflæsningen mere retfærdig og 15 % billigere i administrationsudgifter (kr. 250-300 pr. bolig pr. år).

Han forklarede at forslaget vil kræve en udskiftning af målerne på radiatorer, gulvvarme og vandinstallationer.

De nye målere er manipulationssikrede, hvilket vil give 100 % nøjagtig aflæsning. Samtidig er de radiobaserede, så de kan aflæses udefra og uden at ejeren behøver at være til stede.

Bestyrelsen har desuden en stærk formodning om at nogle husstande, der har indlagt gulvvarme, har gjort det så dygtigt, at de ikke bidrager til varmeafregningen. Dette vil der blive rettet op på i forbindelse med udskiftningen.

Den samlede pris pr. husstand vil variere efter hvor mange radiatorer man har, og om man har indlagt gulvvarme. Det typiske hus med 7 radiatorer og 2 vandmålere vil koste kr. 4.190 inkl. moms og montering.

Selvom Fabriciusvej har forholdsvis nye målere kan de ikke holdes udenfor. Det er alle eller ingen.

Det har ikke været muligt at udregne hvor meget varme der er blevet snydt for, idet aflæsningen foregår i kælderen, og derefter fordeles ud på antallet af forbrugte streger.

Haneandele er en del af det faste gebyr og vil ikke blive ændret.

Steen (GRV144) gjorde opmærksom på, at de nye målere ikke vil holde for evigt.

Claus kunne oplyse, at de har en forventet levetid på 12 år, og at vi til den tid vil stå i en ny forhandlingssituation med Palle Mørch (eller hvem vi nu vælger som leverandører).

Der blev spurgt til, hvem der betaler for ekstra aflæsning, når beboeren ikke er hjemme. Det kunne oplyses, at det bliver lagt på husstandens afregning.

Enkelte mente, at udgiften til et skifte er relativ stor i forhold til den beskedne varmeudgift vi har. Imidlertid må det påregnes, at de indenfor en overskuelig årrække skal udskiftes alligevel, da de målere vi har, er på vej ud af markedet.

Hastings (FBV14) spurgte om en beslutning er bindende for samtlige husstande.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed, og hvad den beslutter, gælder for alle husstande. 25 % af husstandene skal være repræsenteret og forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

I forbindelse med vedtagelse af nye tage skulle 50 % stemme for forslaget. Ib Højmark-Jensen oplyste, at det var Spar Nord, der havde krævet mindst 50 % opbakning, da lånet til projektet er et fælleslån.

Herefter blev der foretaget afstemning ved håndsoprækning. 23 stemte for, 6 stemte imod mens 5 stemte hverken for eller imod.

Dermed blev forslaget vedtaget.

Der bliver snarest muligt udsendt en aktionsplan.

Skulle der være enkelte, for hvem det er svært at finde hele beløbet på én gang, kan der laves en afdragsordning i resten af 2010. Kontakt venligst bestyrelsen herom i nær fremtid.

Ad 5 Valg til bestyrelsen

5 bestyrelsesposter var i spil, idet Torsten Løth går af uden for tur på grund af fraflytning.

Dorthe Jensen og Tommy Nissen var villige til genvalg, mens Jonna Kristensen og Jimmy Nielsen ikke ønskede genvalg.

Dorthe Jensen og Tommy Nissen blev genvalgt, mens der var nyvalg til Lau Gyllenborg Larsen (FBV12), Annette Jensen (GRV48) og Rasmus Gravesen (GRV60).

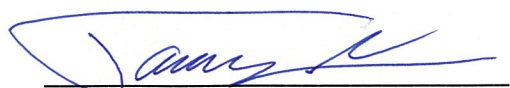
Ad 6 Evt.

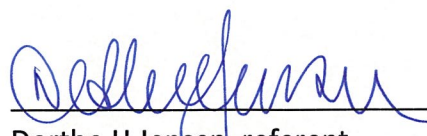
Steen (GRV144) var utilfreds med at containeren til haveaffald i de sidste 4 år har været placeret samme sted (mellem blok 5 og blok 6). Han henstillede til at man finder en anden placering i år. Bestyrelsen tog henstillingen til efterretning.

Da ikke flere ønskede ordet, sagde dirigenten tak for i aften og overgav generalforsamlingen til formanden.

Claus Yderstræde kunne herefter takke for fremmødet og takke de afgangende bestyrelsesmedlemmer for et godt samarbejde i de forløbne år.

Aalborg, den 31. marts 2010


Tommy Nissen, dirigent


Dorthe H Jensen, referent