

Referat fra generalforsamling tirsdag d.12.02.2008 kl.17.30.

Tilstede:

Anders Nielsens Vej 5: Morten & Pernille (5.st.th)
Kate (5.1.th)
Kristian & Anne (5.1.tv)

Anders Nielsens Vej 7: Jørgen (7.st.th 7.1.th, 7.2.th)
Gitte (7.1.tv)
Ulla (7.2.tv)

Anders Nielsens Vej 9: Inga & Svend (9.st.tv)
Camilla & Kristian (9.st.th)
Merete (9.1.tv)
Kasper & Christina (9.1.th)
Thomas & Lise (9.2.tv)
Lotte (9.2.th)

Anders Nielsens Vej 15: Helle (15.st.th)
Jane (15.1.th)
Bo M (15.2.tv)
Michael (15.2.th)

Desuden havde Jørgen fuldmagt med fra Jacek (7.st.tv).

Fraværende:

Christian (5.st.tv), KSR Invest (5.2.th), Nicolai Jacobsen (5.2.tv), Mostapha (15.st.tv 15.1.tv)

1.Dirigent:

Her foreslog generalforsamlingen Bo Myhlendorph.

2.Referent:

Her foreslog generalforsamlingen Merete.

3.Formandens beretning:

Nordstrand II opstod pr. 1.05.07 bestående af 12 ejermaal. I vedtægterne var der åbnet op for at Nordstrand III kunne ligges ind under ejerforeningen således Nordstrand II fremover består af 4 bygninger med 6 ejermaal i hver bygning. Det giver selvfølgelig en masse fordele når der skal hentes tilbud på fx vinduespolering, trappevask, snerydning mv. Samtidig er Nordstrand II opstartet med PBS-opkrævningerne, hvorfor det er let blot at få Nordstrand III lagt ind under rent betalingsmæssigt. Pt. er vi opdelt rent matrikelmæssigt, men bestyrelsen vil tage fat i KPC for at få advokatbistand til hvorledes dette skal løses.

Indtil videre fortsætter alle aftaler med viceværtsservice, vinduespolering mv. indtil andet aftales. Aalborg viceværtsservice vasker trappen 1 gang om ugen hver vinter, og vasker den hver 3. uge om sommeren. Græsset slås i sommerperioden hver 10. dag. For at gøre det klart for alle foretages der også vinduespolering. Her drejer det sig om alle vinduespartier på nær de 3 panoramavinduer ud mod altanen. Alle er med i vinduespoleringsordningen for at sikre

lave priser. Alternativet er som Nordstrand 1 som får vasket vinduer af flere forskellige med en merpris til følge for dette. Betalingen opkræves via PBS, og vinduerne bliver vasket hver 6. uge. Fremover vil nr.5+7 være med i ordningen. Mod en ekstra opkrævning er der mulighed for at få vasket det udvendige glasparti. Bo Heller (15.1.th) står pt. for kontakten til vinduespolereren, og der kan derfor med fordel tages kontakt til ham eller bestyrelsen hvis dette ønskes. Bestyrelsen tjekker endvidere op på om stuelejlighederne får pudset deres stuevinduer, da dette var betingelsen for de gik med i projektet.

Der er sendt husorden ud til alle, og bestyrelsen opfordrer alle til at overholde de "regler" der er stillet op.

Snerydning foretages på indkørslen og P-pladsen af Aalborg Kommune og deles ligeledes med dem. Resten af snerydningen dækkes af grundejerforeningen Nordstrand, og det er her aftalt at vi betaler pr. gang, så indtil videre har det jo været en god forretning.

Forsikring er for nr. 9+15 etableret hos Tryg. Alle har tidligere fået udleveret forsikringsbetingelserne. Såfremt disse er bortkommet gives Merete (9.1.tv) besked herom. Nr.5+7 er forsikret hos Codan – tegnet af KPC. Ifølge beboerne har de endnu ikke fået udleveret forsikringsbetingelserne. Bestyrelsen tager fat i KPC for at høre hvornår de forventes udleveret. Så snart det er muligt at ændre forsikringen til Tryg, vil nr. 5+7 ligeledes blive forsikret hos Tryg som er 30% billigere. Aftalen hos Tryg løber de næste 4,25 år.

Udeståender med KPC på fællesarealer og bygninger styrer bestyrelsen, så opdager I noget skal I blot give besked til bestyrelsen som sørger for den videre kontakt til KPC. Egne fejl og mangler sørger I selv for at få udbedret af KPC.

Trappelyset er opsat af Mariendal EL. I Nordstrand I har de fået opsat en trappecensor til ca. 10.000 kr. På den første generalforsamling blev det vedtaget at Nordstrand II ligeledes skulle have sat denne censor op. Dette er fravalgt da de økonomiske forudsætninger herfor ikke holdt. Nordstrand I bruger 35 Watt pærer, hvor vi i nr. 9+15 benytter 9 watt pærer, så den økonomiske besparelse vil tage længere tid om at tjene sig hjem. Projektet er indtil videre droppet.

P-pladserne er nu endelig alle blevet tilgængelige. Der skal derfor afmærkes med hvide striber og sættes numre op, således hver enkelt lejlighed har en parkeringsplads. Dette drøftes nærmere under punkt 10.

Cykelskuret har vi en aftale med KPC om opførelsen af. Hidtil har de tilbudt at lave et lukket cykelskur bagved nr. 15. Dette ønsker Nordstrand II ikke, og foreslog i stedet et overdækket cykelskur i fuld længde bag carportene. Dette projekt ville teknisk forvaltning ikke godkende, da de mener det vil skygge for udsigten for A.N. Vej 1+3. I stedet har vi fået lov til at opføre et åbent skur bag nr. 15 8x 6 meter og med plads til ca. 32 cykler. Generalforsamlingen var i tvivl om der var plads nok, men bestyrelsen ønsker at få skuret opført inden KPC er væk fra området. Prisen vil være ca. 92.000 kr. + evt. malerarbejde. Udgiften deles med Nordstrand I således de betaler 1/3 af prisen og vi 2/3. Alternativt kan vi få 35.000 kr. kontant fra KPC og derefter selv opføre et cykelskur.

Som tidligere nævnt skal nr. 5+7 indlemmes i foreningen. Den nye bestyrelse tager kontakt til KPC for advokatbistand så alt falder på plads fx også med deling af p-pladsen. Der er 5 års garanti på alle bygninger, og indtil 5 års perioden er udløbet dækkes alle udgifter af KPC og derefter dækker foreningens.

4. Ny bestyrelse:

Pt. består bestyrelsen af Bo M., Bo H. og Merete. Det aftales af disse er valgt ind for en 2-årig periode, og har derfor 1 år igen. Bo M. har sin lejlighed til salg, og ønsker derfor at træde

tilbage fra bestyrelsesarbejdet. Bo H. ønsker ligeledes at trække sig tilbage grundet sygdom. Merete fortsætter i bestyrelsen og vil først være på valg til næste generalforsamling. Der skal derfor vælges 3 nye for en 2-årig-periode og 1 for en 1-årig periode. Følgende blev enstemmigt valgt: Morten (5.st.th), Kate (5.1.th) og Jørgen (7.st.th, 7.1.th, 7.2.th) alle for en 2-årig periode. Endvidere blev Kasper (9.1.th) valgt for en 1-årig periode. Der blev ligeledes valgt 2 suppleanter Kristian (9.st.th) og Kristian (5.1.tv).

Michael (15.2.th) ønsker at fortsætte som revisor.

5. + 6. Regnskabet:

Regnskabet blev fremlagt for generalforsamlingen og blev godkendt. Merete fortalte om opstarten af regnskabsåret 2007, og fremover vil de nye i nr.5+7 blive tilknyttet PBS, således der bliver mindst muligt arbejde for kasser-posten. Indtil videre har vi i bestyrelsen valgt ikke at lønne hverken administrator (Merete) eller revisor (Michael) for at spare udgiften hertil, som i det anslåede budget beløb sig til 18.000 kr. Budgettet hænger med de nuværende fællesudgifter sammen og giver et overskud på 13.294 kr. om året. Bo M. oplyste at elevatoren ifølge nye sikkerhedsregler skal efterses en gang om måneden, hvilket vil give en øget udgift hertil. Endvidere planlægges cykelskuret at finansieres via en løbende kassekredit indtil beløbet er tjent hjem. I bestyrelsen ønsker vi en sund ejerforening, og ønsker ligeledes at have en fornuftig opsparing til renovering mv. For at kunne opnå dette, vedtog generalforsamlingen at fællesudgifterne hæves med 200 kr. pr. måned for de store lejligheder og 149,43 kr. pr. måned for de små lejligheder med virkning fra d.31.03.08. Det vil give os en årlig opsparing på 68.466,64 kr. såfremt vi ikke får store udsving i udgifterne. Det første år vil denne opsparing blive brugt til at finansiere cykelskuret.

Nordstrand II har indtil nu opsparet et beløb på 16.078,65 kr. Dog mangler vi stadig at se varmeregnskabet + endvidere en eventuel opkrævning for grundejerforeningen med tilbagevirkende kraft. Bestyrelsen vender tilbage med fordelingen af dette beløb til lejlighederne i nr.9+15.

7. udvidelse af Nordstrand II:

Udvidelsen af Nordstrand II med nr.5+7 blev droppet da dette tidligere var blevet drøftet.

8. Cykelskur:

Cykelskuret skal opføres med fladt tag og med et lag tagpap og forventes at holde i 15 år. Arkitektonisk vil det ligne carportene, så det bliver ens i vores område. Der kommer rum i midten til at parkere sine cykler i, således der kan være ca. 16 cykler på hver side. Der bliver lagt fliser omkring, og det vides endnu ikke om der bliver belysning i cykelskuret, men den nye bestyrelse vil arbejde videre med det. Det er afgrænset fra kommunens side til kun at være 8 x 6 meter, men der arbejdes videre med om det evt. kunne udvides.

P-pladserne er efterhånden tilgængelige, men mangler endnu at blive nummererede og markeret. Da det kniber lidt med pladsen, er der en tendens til at folk holder rundt omkring på vejen hvor det ikke er tilladt. Det indskræpes at det er brandveje og derfor ikke tilladt. Bestyrelsen opfordrer hver enkelt til at tage kontakt til de personer som parkerer på forbudte steder. Nordstrand III har flere parkeringspladser end Nordstrand II men I og med vi fremover fungerer som en forening, vil det være oplagt og sørge for at det deles bedst muligt for alle. Der vil blive indkøbt skilte med nummerering fx 9.1.tv og ligeledes vil der blive indkøbt maling og brædder til opmaling af de hvide striber. Dette vil også medføre flere parkeringspladser, da man fremover vil blive nødsaget til at holde indenfor striberne. Skiltene koster 365 kr. + moms for hvert skilt. Alle stemmer for at bestyrelsen sørger for indkøb af skilte. Hver lejlighed får således en parkeringsplads hver, og derudover er der 6 gæsteparkeringspladser i alt. Søren (15.st.th) Kristian (9.st.th) og Thomas (9.2.tv) har meldt sig til at male båsene op. Dette skal være gjort inden d.1.05.08. Morten (5.st.th) søger for at fremskaffe minimumsmålet for en

parkeringsplads, således arbejdsgruppen har noget at gå ud fra. Bestyrelsen tager fat i skiltemaleren og gruppen af frivillige når det er på plads.

Nordstrand III har en grund hvorpå der kan bygges 6 garager. Prisen vil være 120.000 kr. for en garage med port, installation af el med separat elmåler. De bliver 7 meter lange, og vil ikke være isoleret. Der vil evt. være mulighed for opførelse af væg til separat rum i bunden. Garagerne vil ligge på modsatte side af Anders Nielsens Vej (dvs. ved Tamu). Hvis ikke nr. 9 + 15 kan købe en garage, vil de alligevel blive opført og herefter udlejet, evt. med ejerforeningen som administrator herpå. Skulle man være interesseret i en garage skal Jørgen blot kontaktes på jp@jprevision.dk

9. indkomne forslag:

Dørpumper/ selvlukker.

Det vil koste 5.500 kr. for 2 dørpumper, som det også blev drøftet på den sidste generalforsamling. Bygningerne er lavet så de er handicapvenlige og tilgængelige for folk med barnevogne. Den tilgængelighed ønskes af alle på generalforsamlingen på nær 1 enkelt, hvorfor forslaget blev nedstemt.

P-pladserne er pt. ikke tilstrækkelige. Vi håber det løser sig når båsene bliver markeret og der kommer skilte op. Det drøftedes endvidere hvorledes vi kan sørge for de 6 gæsteparkeringer ikke benyttes af boligselskabet. Bestyrelsen arbejder videre med forslag. Det kunne evt. være en mulighed at leje dem ud til dem der har 2 biler. Men der vil blive tænkt i løsningsforslag.

Sko på opholdsarealerne. Flere potentielle købere har bemærket rodet med sko på de forskellige etager. Vi ønsker at holde vores komplekser pæne, men omvendt skal der jo også være til at leve her. Vi ønsker at præsentere lejlighederne bedst muligt, endvidere også når vi har gæster osv. Vi forsøger i første omgang at indskærpe at man viser hensyn til sin nabo, og dermed ikke placerer hele garderoben ude foran sin dør. Alternativt skal der indkøbes skoskabe til alle som sættes op på væggen, men her er der jo stadig kun plads til max 12 par sko, og ikke nogen støvler. Under trappen i nr. 15 er der en del rod. Det blev diskuteret på generalforsamlingen hvad der må være der, og det blev i første omgang aftalt at under hensyntagen til naboer mv. var det ok, at stille fx barnevogne og børnecykler mv. under trappen såfremt det bruges hele tiden. Mht. skoskabene holdes der øje med det indtil næste års generalforsamling, og herefter bør det drøftes igen.

Beplantning på de enkelte etager var også en mulighed, men der ønskes ikke en fælles beplantning, så forslaget blev nedstemt.

Flere har ønsket vindafskærmning mod vest, da vinden blæser og gør det svært at benytte altanerne. Vi ønsker en pæn helhed af byggeriet, og bestyrelsen vil derfor undersøge hvilke muligheder der er og ligeledes hvordan økonomien vil se ud. Interesserede i en vindafskærmning bedes henvende sig til Jørgen på jp@jprevision.dk

10. Evt.:

Affaldsstativet er blevet lovet af KPC at det kunne flyttes til enden af carportene pga. genen for stuelejligheden i nr.7. Der har ifølge matrikelkortene altid været placeret et affaldsstativ på den nuværende placering, og indtil videre bliver det der. Bestyrelsen ser selvfølgelig positivt på en placering andet steds hvis det ikke generer andre der. Det bør bringes op i grundejerforeningen, og evt. også til næste generalforsamling.

1 års gennemgangen gennemgås af beboerne selv, og disse tager selv fat i KPC. Der vil blive oprettet en håndværkerliste over de håndværkere mv. som vi har gjort brug af indtil videre. Nærmere herom følger.

Venlig hilsen

Merete Mikkelsen
Anders Nielsens Vej 9.1.tv
9400 Nørresundby

Bestyrelsen 2007-2008:

Formand	Jørgen Poulsen Anders Nielsens Vej 7.2.th 9400 Nørresundby 98113800 jp@jprevision.dk
Kasser	Merete Mikkelsen Anders Nielsens Vej 9.1.tv 9400 Nørresundby 20738738 merete.mikkelsen@gmail.com eller memi@danskebank.dk
Medlem	Kate Kolind Anders Nielsens Vej 5.1.th 9400 Nørresundby 98323019 kan@aats.dk
Medlem	Morten Dahl Anders Nielsens Vej 5.st.th 9400 Nørresundby 40961407 md@bjerg.nu
Medlem	Kasper Bang-Petersen Anders Nielsens Vej 9.1.th 9400 Nørresundby 22486169 kasperbang@stofanet.dk
Suppleant	Kristian Jensen Anders Nielsens Vej 9.st.th 9400 Nørresundby 20899196 Camilla_broen_knudsen@hotmail.com
Suppleant	Kristian Nielsen Anders Nielsens Vej 5.1.tv 9400 Nørresundby 86141005 K_nielsen82@hotmail.com