

# Generalforsamling 14. april 2026 kl. 18.00

Andelsboligforeningen "Støberiet"

Henning Smiths Vej 11-13

9000 Aalborg

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse af begge.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, jf. vedtægternes § 24, stk. 2.
6. Valg til bestyrelsen.
  - a. På valg er Ole Gammelmark, som genopstiller, og Mathias Dalgaard, som ikke genopstiller.
  - b. Derudover skal der vælges et nyt medlem for Patrick Niensens restperiode, da han fraflytter inden for de næste måneder (1 år).
  - c. Derudover er de to suppleanter på valg, hvor Hanne Peters ønsker at genopstille.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

## 1. Valg af dirigent

Annelise Rønnow blev valgt. Hun konstaterer, at generalforsamling er indkaldt rettidigt og dermed beslutningsdygtig.

## 2. Bestyrelsens beretning

Formanden er glad for at se, at så mange deltager på dette års generalforsamling.

Vi oplever stadig en fin efterspørgsel på vores lejligheder. I 2025 har vi haft 3 salg, hvor der på enkelte af disse salg er givet et afslag i prisen. Vores eksterne venteliste har over 20 tilmeldte, og 6 er tilmeldt den interne. Det er ikke ved alle salg, at der er interesserede købere på ventelisten, men oftest er det forholdsvis let at sælge vores lejligheder via fx Facebook, så ikke man behøver betale for ejendomsmægler.

2025 har været et tidskrævende år for bestyrelsen – det var året, hvor vi fik igangsat den længe omtalte reovering af vores bygninger. Reoveringen er opdelt i 2 faser, hvor fase 1 dækker over gavle og trappetårne, og fase 2 dækker reovering af facader. Fase 1 startede op i

september og skulle have været afsluttet i november. Af forskellige årsager (bl.a. vejret) blev renoveringen forsinket, og det er endnu ikke helt i mål. Dog forventes fase 1 at være færdig i april 2026. Fase 2 forventes igangsat juni 2026 og kommer til at vare minimum året ud.

I foråret 2025 afholdt vi beboermøde for at informere og skabe åbenhed om el-ladestandere, da bestyrelsen fremsatte forslag herom på den efterfølgende ordinære generalforsamling i april 2025. Forslaget blev vedtaget og el-ladestandere skulle være etableret i november 2025. Grundet forsinkelse i ovennævnte fase 1-renovering blev etablering af el-ladestandere udskudt til marts 2026.

I foråret 2025 fik vi færdiggjort installation af fibernet til alle lejligheder efter en del udfordringer med Norlys.

Sædvanen tro fik vi afholdt 2 arbejdsdage i 2025 – hvor vi fik gjort vores fællesarealer både sommer- og vinterklar. Der er generelt en rigtig god stemning på disse arbejdsdage, hvor der samtidig bliver drøftet både stort og småt.

Vi har i 2025 som i 2024 ikke foretaget en masse "små-reparationer" ved vandindtrængen, da vi fortsat tror på, at vi får løst tingene samlet via vores omtalte store renovering. Dog har vi fået foretaget et par større reparationer, da vi har fået skiftet alle varmevekslere, eftersom en af dem sprang læk og gav regnvejr i lejligheden nedenunder. I forbindelse med udskiftningen konstateredes lækage på yderligere et par varmevekslere, så tidspunktet for udskiftningen vurderer bestyrelsen som værende at udvise rettidig omhu. Desuden har vi fået indreguleret centralsug i alle lejligheder, eftersom enkelte lejligheder slet ingen sug havde og andre havde meget kraftigt sug.

Så helt overordnet har 2025 været præget af mange håndværkere – og bestyrelsen vil gerne takke ALLE for den tålmodighed og fleksibilitet, som I har udvist i forbindelse hermed.

Formanden slutter af med at takke den øvrige bestyrelse for et godt og positivt samarbejde i 2025.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse**

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde årsregnskab for 2025.

Årets resultat udviser et underskud på 230.370 kr.

Ejendommen er fortsat vurderet til 98.000.000 kr., eftersom vi ikke har indhentet ny valuarvurdering.

Friværdien er nu 47,5 %, og ejendomsværdi pr. m<sup>2</sup> er nu 20.406 kr.

Årsregnskabet og værdiansættelsen blev godkendt.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgiften**

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde budget for 2026, hvor fællesudgifter hæves med 100 kr. pr. 1. juni 2026. Budgettet blev vedtaget.

#### **5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen**

##### **5.1 Ændring af vedtægter – § 13 v/bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår at opdatere § 13 i henhold til ABF's standardvedtægter og så den stemmer overens med, hvordan vi i dag håndterer salg af lejligheder i forhold til ventelister.

Forslaget blev vedtaget med 42 stemmer for og 0 stemmer imod.

##### **5.2 Husorden er opdateret v/bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår at tilføje en paragraf 12, der omtaler parkering/el-ladestandere.

Forslaget blev vedtaget med 42 stemmer for og 0 stemmer imod.

#### **6. Valg til bestyrelsen**

Ole Gammelmark blev genvalgt. I stedet for Mathias Dalgaard blev Ole Olsen (11C 3.6) valgt til bestyrelsen. I stedet for Patrick Nielsen blev Lone Jensen valgt for den resterende valgperiode, som er 1 år.

Hanne Peters blev genvalgt som suppleant. Derudover blev Hanne Qvist valgt som ny suppleant.

#### **7. Valg af administrator**

Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS blev genvalgt til administrator.

#### **8. Eventuelt**


##### ***Renovering***

Fase 2 er planlagt med opstart 1. juni 2026. Der er lige nu usikkerhed om, hvorvidt denne dato udskydes til primo august 2026. Dette skyldes, at der er usikkerhed om, om en af de tre bydende entreprenører er ude af udbudsrunden.

Bestyrelsen melder ud, når vi har nærmere information herom, da det naturligvis berører, hvorvidt vi har altaner og terrasser i sommermånederne.

### **Forbedring af cykelskure**

På sidste års generalforsamling aftaltes, at Carsten Larsen og René Hürdum skulle undersøge muligheder for at forbedre vores to cykelskure. De har fået nogle priser hjem, som er temmelig bekostelige. De arbejder videre på sagen og undersøger, hvad der er muligt.

  
Ulla Arenshøj  
(formand)

  
Tenna Hørby  
(næstformand)

  
Annelise Rønnow  
(dirigent)

  
Ole Gammelmark  
(bestyrelsesmedlem)

  
Ole Olsen  
(bestyrelsesmedlem)

  
Lone Jensen  
(bestyrelsesmedlem)

Fremadrettet består bestyrelsen af:

Ulla Arenshøj, formand

Tenna Hørby, næstformand

Ole Gammelmark, bestyrelsesmedlem

Ole Olsen, bestyrelsesmedlem

Lone Jensen, bestyrelsesmedlem

Hanne Qvist, suppleant

Hanne Peters, suppleant