

Generalforsamling 26. marts 2024 kl. 19.00

Andelsboligforeningen "Støberiet"

Henning Smiths Vej 11-13

9000 Aalborg

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, jf. vedtægternes § 26, stk. 2.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er Mathias Dalgaard og Hans Christian Franksen, som begge ønsker at genopstille. Derudover er de to suppleanter på valg, og begge ønsker at genopstille.
7. Valg af revisor.
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 stor efterspørgsel på vores lejligheder. I 2023 har vi haft 5 salg, svarende til 10 %, og på enkelte af disse salg er der givet et lille afslag i prisen. Vi

oplever p.t. en nedgang i antallet på vores eksterne venteliste, så vi har nu kun 13 tilmeldt den eksterne venteliste og 8 tilmeldt den interne.

I 2023 har vi i bestyrelsen brugt meget tid på at finde en permanent løsning på vandindtrængen i enkelte lejligheder. Vi er kommet langt, men vi er desværre ikke i mål endnu.

Problemerne er opdelt i 2 og detaljerne er at finde i efterårets nyhedsbrev.

På trods af at vi har oplevet en del ventetid fra bygningskonstruktøren pga. manglende bemanning, har bestyrelsen valgt at arbejde videre sammen med netop denne bygningskonstruktør, da vi har stor tillid til, at de kan finde den løsning, som vi søger. Bestyrelsen har haft opstartsmøde med bygningskonstruktøren her i marts, og de går i gang med de videre undersøgelser efter påske.

Alle disse undersøgelser har gjort, at vi ikke har igangsat en masse "små-udbedringer" ved vandindtrængen, da vi mener, at det hele kan løses på én gang. Derfor har vi ikke brugt så mange penge på vedligehold, som forventet, men vi har derimod kunnet henvælge ekstra midler til vedligehold, men det vender vi tilbage til når årsregnskabet gennemgås. TAK til alle for den tålmodighed I har udvist!

Ja, det er brand-ærgeligt, at der ikke er tegnet dækning for "insekt og svamp" på vores forsikring, så gennemgang af forsikringer er en opgave, som bestyrelsen skal have set ind i. Hvis nogen i foreningen er forsikringskyndig, hører bestyrelsen gerne herom.

I slutningen af 2022 besluttede bestyrelsen at skifte el-aftale fra fastpris til nu at have en flex-aftale på foreningens strøm. Dette har vist sig at være en god beslutning, da vores udgifter til el på fællesområder er faldet markant. En stor del af faldet skyldes fald i prisen, men der er også et reduceret forbrug.

Som der blev besluttet under sidste års generalforsamling, har foreningen nu et vedligeholdelsesudvalg. Bestyrelsen vurderer, at dette udvalg fungerer godt – og I er blevet rigtig gode til at sende jeres henvendelser til vores mailboks til vedligehold. At henvendelser sendes til mailboksen gør, at vi langt bedre kan lave statistik og opfølgning på de udfordringer, der opstår.

Vi fik afholdt 2 arbejdsdage i 2023 – hvor vi fik gjort vores fællesarealer både sommer- og vinterklar i flot vejr. Der er en rigtig god stemning på disse arbejdsdage, hvor der samtidig bliver drøftet både stort og småt. Bestyrelsen håber naturligvis på mange tilmeldinger til arbejdsdagene i 2024, som er planlagt til den 4. maj og 28. september.

Efter nogle problemer i 2021 med at nogle enkelte forbipasserende ikke kunne kende forskel på "dit og mit", har vi heldigvis i den senere tid stort set ikke oplevet disse

problemer. Bestyrelsen opfordrer dog fortsat til, at vi holder øje med hinandens ejendele og informerer naboer, hvis vi er bortrejst i længere perioder, så vi fortsat kan hjælpe med at passe på hinandens ting.

Bestyrelsen arbejder stadig på en permanent løsning på den private fællesvej ved blok nr. 11, som blev foreslået på generalforsamlingen i 2022. Vi har haft en god dialog med både Aalborg Kommune og med det selskab, som står bag udlejningen af nabobygningerne. Begge steder er der ventetid. Om vi kan indgå en aftale med naboen, er stadig ved at blive afklaret. Bestyrelsen håber, at vi snart kan melde ud, hvorvidt der kan findes en løsning.

Formanden slutter af med at takke den øvrige bestyrelse for et godt og positivt samarbejde i 2023.

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

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde årsregnskab for 2023.

Årets resultat udviser et overskud på 472.198 kr.

Ejendommen er vurderet til 95.550.000 kr.

Friværdien er nu 47 %, og ejendomsværdi pr. m<sup>2</sup> er nu 20.321 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 2024, hvor boligafgiften endnu en gang blev fastholdt uændret, og fællesudgifter blev hævet fra 450 kr. til 500 kr. pr. måned. Budgettet blev godkendt.

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

#### **5.1 Øge udeblivelsesbetaling ved arbejdsdage til 400 kr. v/bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår at vi hæver udeblivelsesbetaling ved arbejdsdage fra 200 kr. til 400 kr. Det er stort set altid de samme lejligheder, som er repræsenteret til arbejdsdage, og det er bestyrelsens vurdering, at alle uanset alder og andre forhold vil være i

stand til at bidrage til en arbejdsdag. Der er altid både store og små opgaver, som skal udføres.

Forslag blev vedtaget med 19 stemmer for og 5 imod.

## **5.2 Ændring af vedtægter v/bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægter opdateres i henhold til det udleverede:

1. § 3, stk. 5: Denne ændring åbner mulighed for, at man kan vælge ikke at benytte lejligheden som fast bolig. Dette er på baggrund af, at bestyrelsen har modtaget flere henvendelser om køb af lejlighed, hvor man af forskellige årsager ikke kan flytte sin adresse med.
2. §§ 10, 17 og 21: Som følge af en højesteretsdom fra sommer 2023 har ABF opdateret deres standardvedtægter. Som følge heraf anbefaler ABF alle andelsboligforeninger at opdatere vedtægterne for at beskytte foreningerne.

Afstemning 18 stemmer for, og 5 stemmer imod.

Foreningens vedtægter foreskriver, at ved vedtægtsændringer skal der minimum være repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer, hvilket desværre ikke var fremmødt. Der var fremmødt 26 stemmer. Derfor kan dette forslag om vedtægtsændring ikke beslutes, hvorfor bestyrelsen snarest indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes herom.

## **5.3 Etablering af udvalg til at belyse forhold ved etablering af ladestandere til el-biler v/bestyrelsen**

For at fastholde vores andelsforening som en attraktiv forening, foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et udvalg, som vil undersøge og belyse alle forhold i forbindelse med en fremtidig etablering af ladestandere til elbiler. Udvalget skal bestå af 2-3 personer.

Til udvalget blev valgt René Hürdum (11A) og Jan Petersen (11C,4.1).

Forslag blev vedtaget.

## **5.4 Opsætning af automatisk døråbner v/Hanne Quist (13C,2.5)**

Hanne Quist foreslår, at der opsættes automatisk døråbner på yderdøre og på dørene fra trappetårne og til svalegange. Forslaget begrundes med, at for ældre eller svage beboere kan disse branddøre være tunge at åbne, hvilket vil kunne afhjælpes ved automatisk løsning.

Eftersom der ikke er undersøgt priser og muligheder for etablering af løsningen, blev Hanne bedt om at undersøge disse forhold, hvorefter generalforsamlingen kan se på forslaget igen. René Hürdum tilbød at hjælpe Hanne med at undersøge løsninger og indhente tilbud fra flere firmaer.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Mathias Dalgaard og Hans Christian Franksen blev genvalgt til bestyrelsen.

Hanne Peters og Mette Marie Nørgaard blev genvalgt som suppleanter.

## **7. Valg til revisor**

Generalforsamlingen har valgt ikke at vælge revisor – i stedet genvalgte Administrationselskabet ABC Aalborg ApS til at opstille regnskab for 2024. Enighed om dette

## **8. Eventuelt**

### ***Toiletter krakelere – hvem betaler regning?***

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor nogen historisk har fået betalt nyt toilet af foreningen, når foreningen ikke længere vil betale herfor. Svaret er, at for 2-3 år siden udarbejdede den daværende bestyrelse en oversigt over, hvad der er foreningens henholdsvis andelshavers ansvar i forhold til vedligehold. Denne oversigt er udarbejdet med udgangspunkt i Andelsportalens og ABF's retningslinjer. Denne oversigt er udleveret til alle andelshavere, og fra dette tidspunkt har foreningen fulgt retningslinjerne heri.

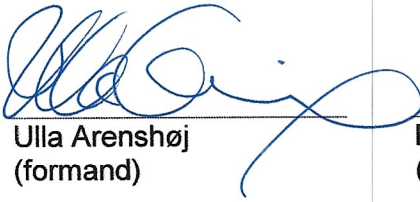
### ***Husnr. til nabo***

Der blev spurgt, om bestyrelsen har undersøgt, hvorfor der ikke er opsat skilt med husnr. til Henning Smiths Vej 5-9 for enden af den private fællesvej. Bestyrelsen oplyste, at de har skrevet herom til Aalborg Kommune, men at intet er sket. Det blev oplyst, at Aalborg Kommune har en "Tip til Kommunen"-knap på deres hjemmeside, som man opfordrede andre til at skrive til, i håb om at der kan blive opsat dette skilt, så ambulancer og lignende ikke skal køre rundt og lede efter det korrekte husnr.

### **Termostater på radiatorer**

Der blev spurgt til, hvorvidt det vil være muligt at få indhentet samlet tilbud på udskiftning af termostater på radiatorer, til nogle digitale, som kan styres fra telefon/tablet, og som forhåbentlig vil være energibesparende.

Nogle lejligheder har allerede skiftet til sådanne digitale termostater. Det er op til de andelshavere, som er interesseret heri, at gå sammen om at indhente et sådant tilbud. Det er ikke noget, som bestyrelsen skal involveres i.



Ulla Arenshøj  
(formand)



Mathias Dalgaard  
(næstformand)



Annelise Rønnow  
(dirigent)

Fremadrettet består bestyrelsen af:

Ulla Arenshøj, formand  
Mathias Dalgaard, næstformand  
Line Holck, bestyrelsesmedlem  
Hans-Christian Franksen, bestyrelsesmedlem  
Kim Larsen, bestyrelsesmedlem