

Generalforsamling 5. april 2022 kl. 17.30

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 formand Patrick Nielsen og Rasmus Dalgaard, som begge ønsker at genopstille. Yderligere er Jan Petersen på valg, men ønsker ikke at genopstille. De to suppleanter er på valg, Mathias Dalgaard og Hans-Christian Franksen – begge ønsker at genopstille.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Hans-Christian Franksen blev valgt. Han konstaterer, at generalforsamling er indkaldt rettidigt og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden bød velkommen og udtrykte glæde ved, at afviklingen af generalforsamlingen kan ske på det "sædvanlige" tidspunkt (som før vi oplevede coronarestriktioner).

Vi er en yderst attraktiv andelsforening – og det gør sig gældende både på vores vurderinger og muligheden for at afsætte vores lejligheder – hvis vi skulle ønske det. Samtidig har vi fortsat 22 tilmeldte på den eksterne venteliste – ligesom vi havde i 2020. Desuden har vi haft 3 salg i 2021.

2021 har været et usædvanligt travlt år for bestyrelsen, hvor vi har fået udrettet en lang række punkter:

Vi har fået lavet skilte i infotavlerne med QR-koder, som man hurtigt kan scanne for at finde vores vedtægter og husorden, hvis man skulle få brug for det. Disse kan alternativt også findes på vores hjemmeside under beboerinfo.

Vi har fået spartlet og malet de gamle skader i trappetårnene, som vi omtalte på sidste generalforsamling. Der er desuden foretaget udbedringer efter vandskader i adskillige lejligheder – hvor især malerne har haft travlt med tapetsering og maling.

Vi har i den forbindelse naturligvis fået lavet undersøgelser i lejligheder som har været udsat for vandindtrængen – for at sikre at der ikke er nogen som helst tegn på skimmel eller lignende, som kan påvirke beboernes helbred.

Vi oplever desværre fortsat at enkelte lejligheder har problemer med vandindtrængen (i nr. 11) – vi arbejder mere aggressivt for at udbedre disse skader. Vi har bl.a. i år bestilt nye vinduer til lejligheder hvor det er relevant.

Vi har 2021 desuden investeret i "digitaliseringen" med nye fjernaflæste vand-/varmemålere i lejlighederne. Så vi i fremtiden er i stand til løbende at følge med i vores forbrug elektronisk – samtidig undgår vi at skulle sørge for adgang til lejlighederne for en aflæser hvert år.

Desværre hænger Varmekontrol i bremsen ift. deres kapacitet, så vi endnu ikke er i stand til at fremsende månedligt forbrug til beboernes mails – som de eller lovede ved etablering af det nye system. Men vi glæder os til, at det nye system kommer fuldt op at køre – i mellemtiden kan vi naturligvis alle sammen aflæse vores forbrug på sædvanlig "gammeldags" vis.

Vi har de senere år oplevet markant højere priser på byggematerialer pga. pres på diverse forsyningskæder - forårsaget af coronaepidemien. Det påvirker også os, når vi foretager vores løbende vedligeholdelse. Vi kan ikke forvente, at vi kan få udført det arbejde som fremgår af vedligeholdelsesplanen til den pris som er opgivet (2015-priser). Det har gjort sig gældende de senere år – og indtil videre også i 2022. Heldigvis har både denne og tidligere bestyrelser udvist rettidigt omhu omkring vores vedligeholdelseskonto, så vi er i stand til at foretage denne vedligeholdelse, uden at det vil medføre huslejestigninger.

Vores bygninger fyldte i 2021 16 år, og derfor er det naturligt, at der opstår lidt ekstra vedligehold pga. slid og ælde. Både for det ansvar som påhviler foreningen/bestyrelsen, men også ift. det ansvar som påhviler den enkelte beboer. Vi vil gerne opfordre til, at vi hver især, sørger for løbende vedligehold af vores lejligheder. Herunder også vedligeholdelse af vores altaner og terrasser. Vi begynder at kunne se, at strøerne, som vores terrassebrædder er skruet fast i, så småt begynder at rådne pga. påvirkning af vind og vejr. Det påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde/udskifte disse – og er især vigtigt i penthouselejlighederne, da strøerne her ligger ovenpå tagpappet. Det er en forholdsvis beskedent udgift, samt en opgave de fleste selv er i stand til at udføre. (Vi anbefaler, at når man går i gang med arbejdet, får dem alle sammen skiftet i samme omgang – da man dermed ikke skal bekymre sig om at gøre det de næste 15 år).

Vi fik afholdt to arbejdsdage i 2021 – som, i modsætning til i 2020, begge blev gennemført uden coronarestriktioner. Her fik vi bl.a. indviet vores nye bord-/bænkesæt med en, som sædvanlig, flot tilmelding. Så vi fik gjort vores fællesområder både sommer- og vinterklar. Bestyrelsen håber på at se den samme flotte tilmelding på dette års arbejdsdage: 30/4 og 24/9.

Vi fik på efterårets arbejdsdag, sat gang i et eksperiment, hvor vi fik monteret "vejsøm" på 3 parkeringspladser. Disse skal fungere som et supplement til de eksisterende aftegninger mellem P-båsene, for at øge synligheden af opmærkningerne - som tidligere er blevet efterspurgt på vores generalforsamling. Ideen er, at vores resterende parkeringspladser mellem nr. 11 og 13 også skal udstyres med dem, hvis generalforsamlingen mener, at de har haft den ønskede effekt.

Når vi nu har nævnt vores parkeringspladser, så har vi i 2021 undersøgt om der er ikke mulighed for offentligt tilskud til at etablere ladestander til elbiler på vores p-pladser. Det er ikke muligt at få tilskud til investeringen, da der allerede er etableret ladestander tæt på vores bygninger (nærmeste laderstander er ved Plejehjemmet Vestergaarden, 230m væk). Derfor vil en investering i ladestander 100 % påhvile vores egen økonomi.

Der blev på sidste generalforsamling foreslået, at bestyrelsen kunne lægge parkeringskort til håndværkere i vores kælderrum. Dette forsøgte vi, ved at lægge 10 stk. både i nr. 11 og nr. 13. Desværre gik der meget kort tid, før alle tilladelserne var forsvundet. Derfor har vi i bestyrelsen besluttet at omdele et håndværker-parkingskort til hver lejlighed. Nu har hver andelshaver selv ansvaret for, at de får kortet returneret efter brug. Kortet er tilsigtet at følge lejligheden, så man ved fraflytning skal overlevere det til de nye beboere.

Bliver kortet ikke returneret eller får man det væk - og dermed skal bruge en erstatning, vil der være en betaling på 200 kr. for en ny – som skal dække indkøb af tilladelser hos City Parkering, samt lamineringslommer og labels til fremstilling af tilladelse.

Vi er desværre – i perioder – begyndt at opleve, at nogle forbipasserende ikke kan kende forskel på "dit og mit". Der er f.eks. blevet stjålet/fjernet havestole, krukke og dele fra cykler i den senere tid. Derfor opfordrer vi til, at vi hver især holder øje med hinandens ejendele og informerer naboer hvis vi er bortrejst i længere perioder, så vi kan være ekstra opmærksomme.

Formanden slutter af med at takke den øvrige bestyrelse for et godt og positivt samarbejde i 2021.

3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde årsregnskab for 2021.

Årets overskud er lidt lavere resultat end forventet primært pga. ekstra vedligehold af bygningerne og udviser et overskud (før afdrag) på 366.995 kr.

Ejendommen er vurderet til 95.500.000 kr.

Friværdien er nu 42 %, og ejendomsværdi pr. m² er nu 19.766 kr.

Årsregnskabet blev godkendt.

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

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde budget for 2022, som blev godkendt.

5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen

5.1 Hæk for enden af blok 11 v/Mathias, 11G

Mathias foreslår at få opsat hæk ud for cykelskuret for enden af blok 11. Det ideelle tidspunkt for at plante hæk er i november måned. Generalforsamlingen foreslår, at der opsættes et trådhegn i midten af en dobbelt bøgehæk. Forslaget vedtaget.

5.2 Permanent løsning til privat fællesvej syd for blok 11 v/Jan, 11C, 1.6

Jan foreslår 1 af 3 løsninger:

1. Overdrage arealet til ejerne af matr. 3tm, så det bliver en privat vej
2. Sælge arealet til ejerne af matr. 3tm, så det bliver en privat vej
3. Udarbejde en deklaration vedr. fraskrivelse af vej-ret fra den private fællesvej og få den tinglyst på matr. 3di. Det vil medføre, at vi ikke har andel i vedligeholdelsen af privat vej.

Bestyrelsen opfordrer til, at Jan opretter et underudvalg til bestyrelsen, som undersøger det hele bunds og får skaffet de fornødne godkendelser hos Kommunen, så vi er 100 % sikker på, at vi har lovhjemmel til at ændre på disse forhold. Når alle disse godkendelser foreligger på skrift, skal de præsenteres for bestyrelsen. Generalforsamlingen stemte for at arbejde videre med sagen i et underudvalg.

5.3 Natsænkning og indregulering af centralsug v/Patrick, 13C, 1.3

Patrick foreslår, at vi får centraludsugningsmotorer indreguleret og samtidig får lavet natsænkning i centralsuget. Natsænkningen vil reducere strøm og slid på motoren – samtidig bør beboerne opleve en varmebesparelse. Det påpeges, at det skal undersøges, om natsænkning har betydning for indeklima. Forslaget vedtages, under forudsætning af, at indeklima ikke påvirkes.

5.4 Opmærkning af p-plads v/bestyrelsen

På sidste års generalforsamling blev besluttet at igangsætte forsøg på opmærkning af p-plads. På den førstkommande arbejdsdag blev der opsat vejsøm mellem de tre p-pladser, som står vinkelret ind mod blok 13.

På vegne af bestyrelsen anmoder Patrick generalforsamlingen om en holdningstilkendevise i forhold til, hvad effekt forsøget har haft – og i givet fald, om hele p-pladsen skal have monteret disse vejsøm. Der var generel enighed om, at vejsøm har haft en

positiv effekt – og det blev besluttet at montere vejsøm ved alle p-pladserne mellem blok 11 og 13.

5.5 Udskiftning af dørtelefoni v/bestyrelsen

På baggrund af ønske på sidste års generalforsamling har bestyrelsen indhentet tilbud på udskiftning af dørtelefonsystem.

Ulla fremlagde økonomien i det indkomne tilbud og gennemgik de muligheder, som det nye system byder på. Opgradering af systemet indebærer en videoløsning, så man kan se, hvem som ringer på – samtidig er der mulighed for at downloade en app, så man kan betjene systemet fra sin mobiltelefon. Systemet kan etableres på den eksisterende kabelføring. Det blev besluttet at igangsætte denne opgradering af dørtelefoni.

6. Valg til bestyrelsen

Patrick og Rasmus blev genvalgt. Hans-Christian (13C, 4.1) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Mathias blev genvalgt som suppleant, og Karina (11F) blev valgt som ny suppleant.

7. Valg til revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

8. Eventuelt

Klage til Kommunen ang. nabo

Mette, Katrine og Ulla udarbejder hurtigst muligt en klage til Kommunen, som indsendes på vegne af bestyrelsen.

Låneomlægning

Bestyrelsen ønsker tilkendegivelse af holdningen på generalforsamlingen: Skal vi omlægge nu eller skal vi have is i maven? Hvilken låntype skal vi gå efter, når vi skal omlægge?

Der var flertal på generalforsamlingen for at gå med løsning med renteloft.
Om vi skal omlægge nu eller vente: 18 stemte for at gennemføre nu. 7 stemte for at have is i maven. Bestyrelsen igangsætter låneomlægning og indkalder til ekstraordinær generalforsamling hurtigst – forventeligt i uge 16.

Man kan kontakte administrator Vagn T. Larsen på enten info@abc-adm.dk eller tlf. 24 822 250 / 5196 0064, hvis man har ønske om at ændre på sin betaling af acontovarme.



Patrick Nielsen
(formand)



Ulla Arenshøj
(næstformand)



Jan Petersen
(bestyrelsesmedlem)



Line Holck
(bestyrelsesmedlem)



Rasmus Dalgaard
(bestyrelsesmedlem)



Hans-Christian Franksen
(dirigent)