

Generalforsamling 15. juni 2021 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 Line Holck og Ulla Arenshøj, som begge ønsker at genopstille. Yderligere er de to suppleanter på valg, Mathias Dalgaard og Hans-Christian Franksen, som 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 oplyste, at sidste år blev generalforsamlingen først holdt i september pga. Corona-situationen – og igen i år er den blevet forsinket i forhold til normalen – og desværre også lidt senere end vedtægterne foreskriver. Dog er

bestyrelsen glade for, at vi i år har været i stand til at afholde generalforsamling 3 måneder tidligere end sidste år.

På grund af forsamlingsloftet stod bestyrelsen over for et valg i starten af maj omkring, hvornår vi skulle afholde generalforsamlingen. Bestyrelsen har den holdning, at par som bor sammen, selvfølgelig skulle have mulighed for at deltage i generalforsamlingen, uden at vi på forhånd har begrænset fremmødet til maks. en deltagende pr. lejlighed. Derfor afholder vi først nu generalforsamling, hvor forsamlingsforbuddet er hævet til 100 personer. Det er selvfølgelig ærgerligt i forhold til de lejligheder, som har ventet med at sætte til salg – men det er vigtigt at understrege, at det på ingen måde har været for at træde nogen over tæerne – men simpelthen fordi vi har forsøgt at tænke på vores fælles bedste.

Med det sagt, så har vi i 2021 prøvet noget, som vi ikke var udsat for i 2020 – nemlig at vi har fået sat lejligheder til salg. Til trods for at der ingen salg var i 2020 har vi fortsat en fin tilmelding til ventelisten: 6 på den interne og 22 på den eksterne. Så der er stadig interesse for vores lejligheder, og vi håber naturligvis på, at ventelisterne springer til nu, hvor vi i øjeblikket har 4 lejligheder til salg.

Vi har foretaget nogle store investeringer i 2020: hvor vi påbegyndte en stor fugeentreprise, efter vi oplevede, at en håndfuld lejligheder fik vand ind i foråret. Så fugerne mellem bygningselementerne er blevet udskiftet. Og udskiftet betyder, at de ikke "bare" er blevet udskiftet 1 til 1, men vi har også fået sat zinklister ind i samlingerne, som I nok alle sammen har bemærket. De lister har Patrick og en ekspert inden for området tegnet, for at de passer perfekt til vores type bygning. Både i materiale og udformning. Så det har naturligvis taget lidt tid at få dem designet helt færdig og få dem fabrikeret. Men nu er de heldigvis monteret – og hele ideen bag dem er, at murværket nu kan "ånde", og at det giver en yderligere sikkerhed, i forhold til hvis en fuge skulle slippe om 5-10-15 år, for i så fald vil vandet stadig ikke trænge ind i bygningen, da det vil blive ledt væk af listen. Desuden stikker de lidt ud fra bygningen, for at forsøge på at lede rindende vand væk fra facaden.

Det er klart, at når vi har fået listerne specialfremstillet, så har det bestemt ikke været billigt, men det har været en nødvendighed for at sikre tætheden af vores bygninger – både på kort og på lang sigt.

I år har vi fået udskiftet de udendørs fuger omkring vores store vinduespartier (tak til alle for tålmodighed i den forbindelse). Vi mangler fortsat at få skiftet fuge i en enkelt lejlighed, efter at have forsøgt 4 gange at komme ind. Denne fuge udskiftes snarest muligt.

Når fugearbejdet er færdiggjort, vil vi begynde at udbedre skader på tapet og lignende i de lejligheder, som har været udsat for vandindtrængning. Samtidig har bestyrelsen

desuden besluttet, at vi i år skal have udbedret de (efterhånden) gamle vandskader i trappetårnene.

Som udgangspunkt vil malerarbejdet af både de berørte lejligheder og trappetårnene blive påbegyndt i september, hvor vi har lavet en aftale med en entreprenør. Inden det bliver påbegyndt, er der nogle lejligheder som skal have foretaget yderligere udbedring, inden de er klar til malerarbejde, og de berørte lejligheder skal nok få information herom.

I 2020 blev det desuden besluttet på generalforsamlingen, at stuelejlighederne fik grønt lys til at udvide deres haver – hvilket nu er gjort. Vi er blevet glade for resultatet, som har medført et flot og ensartet resultat for vores bygninger.

De beslutninger og investeringer, som vi har gjort for vores bygninger, samt det arbejde, som er udført i de omkringliggende bygninger og vores område generelt, har betydet, at vi har opnået en betydelig værdistigning fra 2020 til 2021.

Som følge af Corona blev der kun afholdt én arbejdsdag i 2020, som desværre blev påvirket af et ordentligt regnskyl, der resulterede i, at vi ikke var i stand til at udføre store dele af det planlagte arbejde. I år satser vi på bedre vejr, når vi afholder arbejdsdag på lørdag og igen i september (bestyrelsen melder dato ud herom snarest muligt).

Selvom vi afholder to arbejdsdage om året, behøver vi ikke lade os begrænse til at gøre en indsats på disse to dage. Vi bor ikke i ejerlejligheder eller i en boligforening – men i en andelsforening, hvor vi er fælles om at passe på vores ting. Så hvis man f.eks. ser noget, som kunne trænge, eksempelvis affald på fliser eller i et bed eller et overfyldt askebæger, så kan man bidrage med selv at tage et initiativ (som mange heldigvis allerede gør) til at smide det i molokken – i stedet for at tænke, at det er der nogle andre som kan tage sig af.

I 2020 har vi især lagt mærke til, at Erik har taget et stort og flot ansvar for, at vores områder ser pæne ud. Han har bl.a. luget bede og skovlet sne. Det er skønt at se, at man bidrager til fællesskabet, med hvad vi nu engang er i stand til, så vil vi gerne fra bestyrelsens side honorære med en lille ting til Erik.

Formanden slutter af med at takke den øvrige bestyrelse for et godt og positivt samarbejde i 2020.

3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde årsregnskab for 2020.

Årets overskud er lidt lavere resultat end forventet primært pga. ekstra vedligehold af bygningerne og udviser et overskud på 349.067 kr.

Ejendommen er vurderet til 93.300.000 kr.

Friværdien er nu 39 %, og ejendomsværdi pr. m² er nu 19.843 kr.

Årsregnskabet blev godkendt.

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

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde budget for 2021, som blev godkendt. Dette indebærer en lille stigning i fællesudgifterne fra 390 kr. til 450 kr. pr. måned.

5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen

5.1 Opsætning af el-ladestander på P-plads v/Marlene og Carsten (11C, 3.2)

Eftersom der ingen økonomi er fremlagt i dette forslag, vælger generalforsamlingen ikke at afstemme herom. Bestyrelsen arbejder videre hermed, men afventer en eventuel igangsættelse for at se, hvad der kommer af støtteordninger og i øvrigt, hvad Kommunen har af udviklingsplaner for området.

6. Valg til bestyrelsen

Line Holck og Ulla Arenshøj blev genvalgt.

Hans-Christian Franksen og Mathias Dalgaard blev genvalgt som suppleant.

7. Valg til revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

8. Eventuelt

Det blev foreslået, om ikke vi kan starte med at betale for varme alle 12 måneder mod nu kun i 10 måneder. Vagn tilretter dette, og det vil første gang kunne ses til december 2021.

Opmaling af striber på p-plads vil medføre en udgift til foreningen ca. hvert tredje år. Vi forsøger i første omgang at montere nogle refleksbrikker på enkelte af p-pladserne. Vi afventer resultat af denne test.

Natsænkning på ventilation igangsættes for begge bygninger i håb om at spare på både varme og strøm samt reducere støj og slid på motoren.

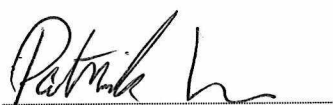
Bestyrelsen igangsætter, at ventilation i begge bygninger indstilles, så over-/undertryk undgås i lejlighederne.

Forslag om at håndværker-p-kort lægges i kælderrum, så man kan låne disse.

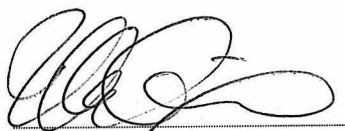
Ønske om at hæk på brandvej forhøjes, så den dækker plankeværket. Bestyrelsen undersøger, hvem som vedligeholder hækken. I samme forbindelse undersøger, om træerne for enden af nr. 11 kan beskæres.

Det påpeges, at dørtelefonsystemet ikke fungerer optimalt. Bestyrelsen undersøger, hvad der kan gøres herved.

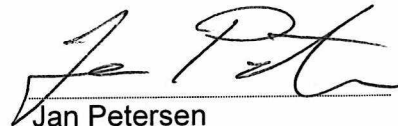
Man kan kontakte administrator Vagn T. Larsen på enten info@abc-adm.dk eller tlf. 24 822 250 / 5196 0064, hvis man ønsker at få hævet sin acontobetaling til varmeregnskabet.



Patrick Nielsen
(formand)




Ulla Arenshøj
(næstformand)



Jan Petersen
(bestyrelsesmedlem)



Line Holck
(bestyrelsesmedlem)



Rasmus Dalgaard
(bestyrelsesmedlem)



Hans-Christian Franksen
(dirigent)