

Generalforsamling 23. marts 2023 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 formand Patrick Nielsen, som ikke ønsker at genopstille. Derudover er Line Holck og Ulla Arenshøj på valg, som begge genopstiller. I løbet af året har Rasmus Dalgaard trukket sig fra bestyrelsen, så den post er blevet varetaget af Mathias Dalgaard. De to suppleant-roller er p.t. ubesatte, så der skal vælges to.
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. I løbet af året har bestyrelsen måtte sige farvel til Rasmus, som, af personlige årsager, har

valgt at trække sig fra bestyrelsen, så den post er blevet varetaget af Mathias. Desuden er Karina fraflyttet, så hun er trådt tilbage som suppleant.

Vi oplever stadig en stor efterspørgsel på vores lejligheder. I 2022 har vi haft 3 salg og vi har fortsat en flot tilmelding på vores ventelister, hvor vi p.t. har 20 tilmeldt den eksterne venteliste og 8 tilmeldt den interne.

Som nævnt på tidligere generalforsamlinger, er vi fortsat påvirket af, at pres på forsyningskæder har medført at materialepriser er steget markant. Denne faktor påvirker fortsat vores økonomi, når vi foretager løbende vedligehold. Hvilket også er kommet til udtryk i 2022.

Vi har det seneste år desuden oplevet, at situationen i Europa har medført, at vi har haft en markant højere udgift til energi, end vi har været vant til. Derfor besluttede bestyrelsen i slutningen af 2022 at skifte el-aftale fra fastpris til nu at have en flex-aftale på foreningens strøm, da foreningen hovedsageligt bruger strøm uden for "kogespidsen" (kl. 17-20).

Som der blev besluttet under sidste års generalforsamling, har foreningen i 2022 investeret et større beløb i at få nye dørtelefoner installeret. Det betyder, at vi nu har en mere brugervenlig og moderne adgangskontrol i foreningen. Der er et kamera installeret ved indgangen til vores trappetårne, som gør det muligt for vores beboere at se hvem der ringer på. Det er desuden muligt at forbinde dørtelefonen i de enkelte lejligheder til en smartphone, så man har mulighed for evt. at lukke pakkepost ind i trappetårnet, selv hvis man ikke er hjemme.

Vi har flere gange talt om at etablere natsænkning på vores centraludsugning. Efter råd og vejledning fra diverse fagfolk, har vi måtte indse, at denne op- og nedtrapning i motorenes hastighed, slider kraftigt på netop den "gamle" type motorer, som allerede er installeret i vores forening. Derfor vil etablering af natsænkning medføre, at motorerne hurtigere skal udskiftes, hvorfor det vil medføre en merudgift i foreningens løbende vedligehold. Derfor har bestyrelsen besluttet, at vi fastholder centraludsugning ens døgnet rundt, for at opnå den bedste levetid på vores motorer.

Vi oplever desværre fortsat, at der er problemer med vandindtrængning i enkelte lejligheder. Derfor har bestyrelsen nu besluttet, at vi skal have nogle friske øjne på problemet – hvorfor bestyrelsen har besluttet at få en bygningskonstruktør ud for at give sit forslag på en permanent løsning på problemet.

Vi har fortsat ikke fået fuldt udbytte af investeringen i fjernaflæste vand-/varmemålere i vores lejligheder. Varmekontrol er fortsat ikke på 100 % efter det store IT-nedbrud, de tidligere har haft, hvorfor de fortsat ikke er i stand til at sende månedlige opgørelser til os. Vi forventer at de får styr på systemet i løbet af 2023.

I slutningen af april 2022 blev en omlægning af foreningens lån stemt igennem på en ekstraordinær generalforsamling. Her valgte vi at "opdele" foreningens lån i to hovedstole. Den ene hovedstol på ca. 10 mio. kr. er placeret i et 3 % obligationslån med fast rente i 30 år. Den anden hovedstol på ca. 40 mio. kr. er placeret i et 30 års Cibor6 GREEN obligationslån med indledende 10 års afdragsfrihed. Lånet har en variabel rente, der fastsættes hver 6. måned. For at sikre økonomisk tryghed foreningen, er der tilknyttet et renteloft som forsikring til Cibor6 GREEN-lånet. Renteloftet er fastsat til 1,25 % og bevirker, at foreningen indtil den 30/12 2031 er sikret, at renten ikke kan overstige 1,25 % – hvilket giver sikkerhed i budgettet.

Vi fik afholdt 2 arbejdsdage i 2022 – hvor vi fik gjort vores fællesarealer både sommer- og vinterklar. Desuden fik vi i fællesskab monteret "vejsøm" på hele parkeringspladsen mellem nr. 11 og 13 – som har resulteret i en øget synlighed af opmærkningen mellem båsene. Bestyrelsen håber naturligvis på en lige så flot tilmelding til arbejdsdagene i 2023, som er planlagt til den 15. april og 16. september.

Foreningens havemand gennem mange år (Kurt) er gået på pension, hvilket har betydet, at foreningen måtte på jagt efter en ny samarbejdspartner til at varetage de opgaver, som Kurt hidtil har varetaget. Her har foreningen indgået en aftale med Bugges Have- og Viceværtservice om at overtage de opgaver.

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 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 i øjeblikket videre med en permanent løsning på den private fællesvej ved blok nr. 11, som blev foreslået på sidste års generalforsamling. Vi har adskillige gange forsøgt at få vores nabo bragt på banen i forhold til en dialog – hvilket har resulteret i den del ventetid. Derfor må en permanent løsning forventes blive indgået i løbet af de næste par måneder.

Formanden slutter af med at takke den øvrige bestyrelse for et godt og positivt samarbejde i 2022.

3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde årsregnskab for 2022.

Årets resultat udviser et underskud på 1.088.009 kr., hvilket primært skyldes omlægning af lån med dertilhørende omkostninger og indfrielse af renteswap.

Ejendommen er vurderet til 95.600.000 kr.

Friværdien er nu 46 %, og ejendomsværdi pr. m² er nu 20.332 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 2023, hvor boligafgiften endnu en gang blev fastholdt uændret. Budgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen

5.1 Beskære alle vores lindetræer, så de bliver ca. 1 meter lavere v/Inna, 13C,2.1

Inna foreslår, at alle vores lindetræer skæres ned, så de er på højde med naboens beskårne træer og vil være lettere at styne for anlægsgartneren.

Ulla har talt med anlægsgartnerne, som anbefaler at fastholde træerne i den aktuelle højde. De vil anskaffe sig stillads eller lign. til at stå på, når de fremover styner træerne.

Forslag blev ikke vedtaget.

5.2 Valg af løsning for vedligehold af bygningerne v/bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår: Valg af løsning for vedligehold af bygningerne:

1. Enten besluttes at oprette et vedligeholdelsesudvalg med tilhørende valg af 2-3 medlemmer
2. Eller det besluttes at indgå aftale med en ekstern person (boligadministration) til at varetage vedligehold af bygninger med dertil hørende ukendt stigning i boligafgift.

Bestyrelsen håber, at medlemmer af foreningen vil bakke op om at lave et vedligeholdelsesudvalg, som er et underudvalg til bestyrelsen. Dette udvalg skal stå for vedligehold af bygningerne. Til vedligeholdelsesudvalg blev valgt: Jesper 13C,3.1, Ole 13C,3.5 og Kim 13C,3.2.

5.3 Ændring af vedtægter v/bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægternes §§ 23, 31-35, så der åbnes for mulighed for at fravælge revision, da vi ikke er pålagt revision i henhold til lovgivning. Der kan fortsat blive opstillet regnskab af en revisor. Forslaget blev vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Ulla Arenshøj blev valgt til formand.

Line Holck blev genvalgt. Mathias Dalgaard og Kim Larsen blev valgt som nye medlemmer af bestyrelsen.

Hanne Peters og Mette Marie Nørgaard blev valgt som suppleanter.

7. Valg til revisor

Som følge af det netop vedtagne forslag om ændring af vedtægterne, har bestyrelsen besluttet ikke at vælge revisor – i stedet valgtes Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS til at opstille regnskab for 2023.

8. Eventuelt

Tak til Patrick

Annelise takkede Patrick for hans mangeårige ihærdige arbejde i bestyrelsen.

Patrick Nielsen
(formand)

Ulla Arenshøj
(næstformand)

Line Holck
(bestyrelsesmedlem)

Hans-Christian Franksen
(bestyrelsesmedlem)

Mathias Dalgaard
(bestyrelsesmedlem)

Annelise Rønnow
(dirigent)