

Generalforsamling 30. april 2025 kl. 18.30

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 Kim Larsen og Line Holck, som ikke genopstiller.
 - b. Derudover er Hans Christian Franksen fratrådt bestyrelsen i utide, så der skal vælges et nyt medlem for resten af hans periode (1 år).
 - c. Formand Ulla Arenshøj er på valg og ønsker at genopstille.
 - d. 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 stor efterspørgsel på vores lejligheder. I 2024 har vi haft 6 salg, svarende til 12 %, og som i 2023 er der på enkelte af disse salg givet et lille afslag i prisen. I 2023 oplevede vi en nedgang i antallet på vores eksterne venteliste, men det er heldigvis kommet lidt op igen, men vi har stadig under 20 tilmeldt den eksterne venteliste og 5 tilmeldt den interne.

I 2024 har vi i bestyrelsen brugt rigtig meget tid på at finde en løsning på de udfordringer, vi har med vandindtrængen i nogle af vores lejligheder. Vi har afholdt 2 beboermøder herom, og vi har løbende informeret i nyhedsbreve for at have så åbne en dialog som muligt. Vi er kommet langt, men vi er desværre ikke i mål med en løsning endnu. Om vi kan finde en permanent

løsning på problemerne – især angående vores sydvendte facader – som vil være både praktisk og økonomisk acceptabelt, det håber jeg, men jeg tør ikke spå om lige nu. Som i 2023 har vi i 2024 heller ikke udbedret en masse "små-reparationer" i forbindelse med vandindtrængen, da vi stadig tror på, at vi får løst tingene samlet.

Under punktet "Eventuelt" kommer vi mere ind på renoveringen. Igen vil bestyrelsen gerne takke ALLE for den tålmodighed, I har udvist!

I efteråret 2024 påbegyndte vi installation af fibernet i alle lejligheder – og den sidste del bliver forhåbentlig snart løst. Det har desværre voldt en del irritation og frustration rundt om i foreningen, men bestyrelsen har ikke kunnet gøre mere, end vi allerede har gjort. Problemerne ligger hos Norlys, som vi allerede har informeret om nogle gange, men vi fortsætter med at holde dem til ilden.

Vi fik afholdt 2 arbejdsdage i 2024 – hvor vi fik gjort vores fællesarealer både sommer- og vinterklar. Der er en rigtig god stemning på disse arbejdsdage, hvor der samtidig bliver drøftet både stort og småt – og ikke mindst bliver der minglet mellem naboer, som man normalt ikke får talt så meget med.

Gennem hele 2024 har vi haft indgået aftale med Nordea om at fastlåse en sum penge, som har betydet højere renteindtægter – den del kommer Vagn tilbage til senere.

Formanden slutter af med at takke den øvrige bestyrelse for et godt og positivt samarbejde i 2024.

3. Forelæggelse af årsregnskab, værdifastsættelse samt godkendelse

Administrator Vagt T. Larsen fremlagde årsregnskab for 2024.

Årets resultat udviser et overskud på 463.423 kr.

Ejendommen er vurderet til 98.000.000 kr.

Friværdien er nu 48 %, og ejendomsværdi pr. m² er nu 20.842 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 2025, hvor bidrag til vedligeholdelsesfond foreslås fordoblet pr. 1. juli 2025. Det betyder en stigning på mellem 368-765 kr. afhængigt af fordelingstal for den enkelte lejlighed. Stigningen blev vedtaget.

5. Indkomne forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen

5.1 Husorden er opdateret v/bestyrelsen

Eftersom det er 5 år siden, at foreningens husorden sidst blev opdateret, foreslår bestyrelsen de omdelte ændringer.

Forslaget blev vedtaget med 42 stemmer for og 1 imod.

5.2 Ændring af vedtægter – § 6, stk. 4 v/bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at lade § 6, stk. 4 udgå. ABF har afskaffet denne paragraf i deres standard-vedtægter. Årsagen er, at Tinglysningen er blevet elektronisk for mange år siden. Efter overgangen til elektronisk tinglysning i Andelsboligbogen har de fysiske andelsbeviser været overflødige og kun en omkostningstung byrde for køber og sælger – derfor er de fysiske andelsbeviser afskaffet.

Afstemning: 43 stemmer for; 0 stemmer imod.

5.3 Ændring af vedtægter – § 28, stk. 1 v/bestyrelsen

Eftersom vi i dag ikke overholder dette punkt i vedtægterne, da bestyrelsen består af 1 formand + 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer, foreslår bestyrelsen at opdatere antal for øvrige bestyrelsesmedlemmer fra 6 til 4 personer, så det stemmer med de faktiske forhold.

Afstemning: 43 stemmer for; 0 stemmer imod.

5.4 Etablering af el-ladestandere v/bestyrelsen

Bestyrelsen ønsker at holde vores andelsforening attraktiv i markedet – og der kommer flere og flere elbiler blandt andelshaverne. Al info om de undersøgelser, der er udført, er omdelt via nyhedsbrev fra marts 2025.

Afstemning: 33 stemmer for; 5 stemmer imod; 5 stemmer blank.

6. Valg til bestyrelsen

I stedet for Kim Larsen og Line Holck blev Tenna Hørby (13C 3.3) og Patrick Nielsen (13C 1.3) valgt til bestyrelsen. I stedet for Hans Christian Franksen blev Ole Gammelmark (13F) valgt for den resterende valgperiode, som er 1 år.

Ulla Arenshøj blev genvalgt til formand.

Hanne Peters blev genvalgt som suppleant. Derudover blev Charlotte Dinesen (13C 1.2) valgt som ny suppleant.

7. Valg af administrator

Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS blev genvalgt til administrator.

8. Eventuelt

Hvordan fungerer cykelskurene

Vi har fjernet nogle af cykelholderne ved cykelskuret ud for nr. 11, eftersom de var rustet i stykker. Er der mon behov for at købe nye cykelholdere, eller fungerer det fint, som det er nu?

Det blev foreslået at undersøge, om store spiraler til at holde cyklerne kan være en løsning. Der blev også talt om modificering af cykelskure med låge og lås, så det er mere sikkert at have dyrere cykler stående. Carsten Larsen og René Hürdum i forening undersøger muligheder.

Der blev i øvrigt opfordret til, at man viser hensyn til naboerne, når man parkerer sin cykel.

Sommerfest 2025

Til sommer er det 20 år siden, at vores andelsforening startede. Er der stemning for at holde en sommerfest? Hvis ja, kræver det, at nogen tager teten på af arrangere og afvikle det. Hvem melder sig? Ingen melder sig, hvilket betyder, der ikke afholdes sommerfest.

Renovering

Vi har 3 forhold, som skal udbedres: 1: sydvendte facader; 2: trappetårne; 3: gavle både i øst og vest. Løsning til forhold 2+3 er klar. Det er løsning til forhold 1, som volder en del udfordringer. Den rådgivende bygningskonstruktør DMR har beregnet nogle "grov-priser" på 2 løsningsforslag. Disse priser er ikke nogen, som vi kan gå i banken og låne penge for – de er alene udarbejdet for, at generalforsamlingen kan tilkendegive, om DMR skal arbejde videre med enten forslag A eller B. Disse priser er entreprise priser og indeholder ikke honorar til rådgivere eller eventuelle ingeniører. Typisk udgør uforudsete udgifter 10-20 % af entreprisensummen.

Forslag A: Udskiftning af vinduer/døre samt altaner inkl. ændring af bæringsprincip

Pris: 6,2 – 7,6 mio.kr.

Forslag B: Udskiftning af vinduer/døre – altaner ændres ikke

Pris: 4,1 – 5,4 mio.kr.

Formanden gennemgik de 2 forslag, som begge indeholder både fordele og ulemper. Henrik Arvad fra DMR deltog på generalforsamlingen og bidrog med yderligere forklaringer og besvarede spørgsmål. Generalforsamlingen drøftede indgående forslagene og enedes om med 29 tilkendegivelser, at DMR skal arbejde videre med løsning A. Hvornår vi er klar til at igangsætte løsning A, vides ikke på nuværende tidspunkt, men det bliver forhåbentlig i løbet af 2026.

Det blev efterfølgende drøftet, hvorvidt vi snarest muligt skal igangsætte renovering af forhold 2+3 (trappetårne og gavle i øst og vest). To personer mente, vi skulle vente med at igangsætte,

og 19 mente, at vi skal igangsætte hurtigst muligt, hvilket betyder, at vi igangsætter hurtigst muligt i håb at få løst disse 2 forhold i 2025.


Ulla Arenshøj
(formand)
Mathias Dalgaard
(næstformand)
Annelise Rønnow
(dirigent)
Tenna Hørby
(bestyrelsesmedlem)
Patrick Nielsen
(bestyrelsesmedlem)
Ole Gammelmark
(bestyrelsesmedlem)

Fremadrettet består bestyrelsen af:

Ulla Arenshøj, formand

Mathias Dalgaard, næstformand

Tenna Hørby, bestyrelsesmedlem

Patrick Nielsen, bestyrelsesmedlem

Ole Gammelmark, bestyrelsesmedlem

Charlotte Dinesen, suppleant

Hanne Peters, suppleant