

**Referat af Ekstra ordinær Generalforsamling**  
f/ Ejerboligforeningen Gertrud Rasks Vej 2-146 og Fabriciusvej 2-22  
**Onsdag den 6. november 2024**

**Dagsorden:**

På ganske få år er Aalborg Kommune gået fra at være en af landets billigste til en af landets dyreste kommuner, når det drejer sig om fjernvarme.

Siden januar 2023 er borgerne blevet pålagt et - varmeudnyttelsestillæg - hvis ikke installationerne i beboelserne udnytter varmen godt nok.

Det gør vi ikke på Gertrud Rasks Vej og Fabriciusvej, da vi har et gammelt og utidssvarende fjernvarmeanlæg, som ikke udnytter varmen i tilstrækkelig grad.

Varmeudnyttelsestillægget er egentlig en økonomisk straf vi får, når vores returvand løber ud med for høj udgangstemperatur, og vi således ikke udnytter varmen godt nok.

Det er forskelligt fra blok til blok, hvor ineffektive vores anlæg er.  
Men samlet set er vi nødt til at handle.

I perioden 1.6.2023 til 31.5.2024 fordelte - varmeudnyttelsestillæg - (staffen) sig således:

- |               |              |
|---------------|--------------|
| • GRV 2-50    | - 37.722 kr. |
| • GRV 52-98   | - 15.712 kr. |
| • GRV 100-146 | - 20.950 kr. |
| • FBV 2-22    | - 8.715 kr.  |

**Sum ialt:                    - 83.100 kr. + moms = DKK 104.000**

For at undgå fremtidige stafgebyr er vi nødt til at forbedre/ forny vores fjernvarmeanlæg.  
Vi har indhentet tilbud på nye anlæg i alle fire manøvrerum.

**Vi skal bruge ca. 420.000 kr. til opgaven.**

Bestyrelsen ønsker derfor beboernes accept af, at vi bruger 420.000 kr. til renovering/ fornyelse af vores fjernvarmeanlæg.

Med Venlig hilsen  
Bestyrelsen

**Orientering:**

Formanden (Jens) orienterer generelt om, at Aalborg Kommune har øget indsatsen omkring at minimere det varmespild, der er når man fra centralt hold sender fjernvarmen ud til forbrugerne og den løber retur.

Jens, orienterer videre om, hvilken betydning det har for vores boligforeningsvarmeanlæg. Anlæggenes alder og tilstand og deres mulighed for at udnytte varmen optimalt.

Jens, orienterer om, at vores forening er blevet pålagt hårde strafgebyrer.

Jens, orienterer om, hvordan den økonomiske-fordelingsnøglen er for beboerforeningen overordnet set. Hvorefter han redegør for, hvordan de økonomiske udgifter efterfølgende bliver fordelt imellem hver enkelt husstand.

Efter gennemgangen beder formanden på vegne af bestyrelsen, generalforsamlingen om, at bestyrelsen må få frigivet ca. DKK 420.000 til at få lavet de håndværksmæssige tiltag, der skal til, for at Ejerboligforeningens beboere ikke fortsat skal betale strafrenter/ gebyrer.

- a) Hvorfor er der så stor en forskel på de forskellige blokkes ekstra udgifter?
- b) Hvorfor betaler man ikke individuelt efter, hvad hver enkelt husstand bruger af varme og varmt vand?
- c) Hvor kommer de ekstra udgifter fra, som giver disse strafrenter/ gebyrer?
- d) Kan man lave et evt. fællesindkøb af nye radiatortermostater?
- e) Bestyrelsen spørger beboeren, hvordan de forholder sig til, at nogle fra bestyrelsen kan og må komme rundt at kigge, hvad hver husstand har af målere, gulvvarme, håndklædevarmere ...?
- f) Har beboelsesarealet ikke indflydelse på, hvor meget varme der bliver brugt - og hvordan er den fordeling, når der skal betales varmt vand og varme?

Ad:

a)

***Vi ved reelt set ikke hvad der forårsager, den store forskel på den ekstra udgifter der er i mellem hver sektion af blokkene. Bestyrelsen har haft tre forskellige VVS-firmaer og ingeniører fra Aalborg Kommune ude at se på vores anlæg.***

b)

***Man betaler også individuelt efter hvad hver husstand bruger af varmt vand og varme. Blot er det grundbeløb vi alle indbetaler - forholdsvis højt! Og derfor er den individuelle udgift tilsvarende lav.***

***Dette spørgsmål blev besvaret således:***

***Bestyrelsen får mandat til at kontakte, det varmeselskab der står for vores målere og opgørelse af varmeforbruget, således vi fremover vil betale et mindre grundbeløb - for så i stedet, at den husstand der bruger meget varmt vand og varme tilsvarende skal betale for sit forbrug. Alt imens den husstand der ikke bruger så meget varmt vand og varme, betaler mindre.***

c)

***De ekstra udgifter kan skyldes flere faktorer.***

***VVS-firmaerne og ingeniørerne fra Aalborg Kommune peger alle på følgende syndere:***

1. ***håndklædetørrer - som er en MEGET STOR VARMESLUGER!***
2. ***gulvvarme (især hvis ikke der er sat individuelle målere op!)***
3. ***BBR-meddelelser - er disse korrekte - oplyst til Statens vurderingsstyrelse.***

(Hvis man ikke - har givet korrekte oplysninger til Statens Vurderingsstyrelse, kan den enkelte beboere blive straffet herfor.)

Er du i tvivl om, hvor du skal rette i dine BBR-oplysninger, da kan du følge nedenfor link.

- [Ret BBR-oplysninger](https://bbr.dk)[BBRhttps://bbr.dk](https://bbr.dk) > [ret](#)

- ejerboligforeningsforeningens varmeanlæg er ikke længere tidssvarende (her er det, at bestyrelsen vil have mandat til at få mulighed for at få frigivet, DKK 420.000 til at få opdateret vores varmeanlæg)

d)

et evt. fællesindkøb af nye radiatortermostater vil der i første omgang ikke lige blive tale om.

e)

De beboere der var til stede, gav bestyrelsen mulighed for at enkelte bestyrelsesmedlemmer må komme og "ringe og banke på", og få lov at kigge ind, så vi måske kan hjælpe Ejerboligforeningen overordnet set med at få de fælles udgifter bragt ned. Således udgifterne bliver målrettet de beboere, der har et stort individuelt forbrug.

f)

Beboelsesarealet kan naturligvis have indflydelse på forbruget af varme.

Der appeleres til at hver husstand får tjekket op på sine BBR- oplysninger.

**( SE UNDER PKT. C, HVORDAN DU/ I KAN FÅ TJEKKET OM DINE OPLYSNINGER ER KORREKTE. ELLER DU EVT. SKAL HAVE RETTET DISSE.)**

#### **Kort opsummeret:**

Generalforsamlingen gav et fuldt og entydigt mandat, til, at bestyrelsen må bruge DKK 420.000 til at få opdateret vores varmeanlæg, således de straffegebyrer kan blive fjernet.

Bestyrelsen får ligeledes mandat til at kontakte, det varmeselskab der står for vores målere og opgørelse af varmeforbruget, således vi fremover vil betale et mindre grundbeløb - for så i stedet, at den husstand der bruger meget varmt vand og varme tilsvarende skal betale for sit forbrug.

Sluttelig blev de beboere der var til stede, enige om at give bestyrelsen mulighed for at enkelte bestyrelsesmedlemmer må komme og "ringe og banke på" og få lov at kigge ind, så vi måske kan hjælpe Ejerboligforeningen overordnet set med at få de fælles udgifter bragt ned.

Når vi tager det skridt, er det begrundet i, at nok betaler vi individuelt for vores varmeudgifter .... meeen vi skal huske på, at vores varmesystem er forankret i et kollektivt anlæg.

Mvh.

Bestyrelsen,