

Aalborg, 11. maj 2025

REFERAT

G/F Gertrud Rasks vej 2-146, Fabriciusvej 2-22 – ordinær generalforsamling.

Mødested: Gug Boldklub, Gl. Vissevej 26, 9210 Aalborg SØ

Mødedato: tirsdag d. 29. april 2025 kl. 17.30.

Fremmødte: Der var repræsenteret 34 af foreningens 84 lejligheder.

Inden generalforsamlingen starter, vil en repræsentant fra Blik og VVS Aalborg orientere om, hvorfor vi endnu ikke har opnået nødvendig effekt af vores tiltag med at skifte / renovere vores vand-, varmeanlæg.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 3. Aflæggelse af årsrapport, underskrevet af revisor og bestyrelse.
 4. Rettig indkomne forslag fra bestyrelsen og fra medlemmerne.
 - 4.1. Bestyrelsen stiller forslag om at hæve kontingenten.
 1. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag.
 2. Valg af bestyrelsesmedlemmer og evt. suppleanter.

Jens Søndergaard Ottesen (villig til genvalg),
Poul Møller (villig til genvalg),
Per K. Nielsen (villig til genvalg),
Sonny Raaholt (villig til genvalg)
Morten Harbo (genopstiller ikke)
- Suppleanter.
På valg er:
Birgit Lubbert
Mikala Raaholt
1. Valg af revisor
 2. Eventuelt.

Formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Poul Møller, som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Blik og VVS orienterede om, hvorfor vi endnu ikke har opnået nødvendig effekt af vores tiltag med at skifte / renovere vores vand-, varmeanlæg.

Spørgelysten blandt de fremmødte beboere (ca. 40 %) var glædeligvis både stor og meget livfuld. Meninger og holdninger blev fordomsfri debatteret med interesse og lidenskab. Alt sammen i en pæn og respektabel - men også engageret tone.

2. Bestyrelsens beretning ved formand Jens Ottesen - for det forløbne år.

Bestyrelsens beretning blev fremlagt mundtlig af formanden og er desuden vedhæftet som bilag. Der fremkom afklarende spørgsmål fra forsamlingen i forhold til ombygningen af vores vand og varmeanlæg*)

- hvordan skal afregningen foregå ... skal den opdeles forholdsmæssigt Fabriciusvej og Gertrud Rasks Vej
- vil "det sidste stykke arbejde" på anlægget så betyde, at alle problemer med at få varm vand i hane og radiatorer frem til beboeren i yder boligerne?

*) Baggrunden for ombygningen af vores vand og varmeanlæg:

Onsdag den 6. november 2024 afholdt vi ekstraordinær generalforsamling for at diskutere situationen omkring vores vand, - og varmforsyning. Aalborg Kommune har ændret sin måde at opkræve for varmen på, da man fra kommunens side ønsker at minimere spildvarme og optimere udnyttelsen af den energi, vi har til rådighed.

Det kunne vores gamle, slidte og forældede anlæg ikke leve op til, og foreningen blev "straffet" med et gebyr på over 100.000kr. i 2023-2024. Det var vi selvfølgelig nødt til at reagere på, og vi havde tre VVS firmaer til at vurdere og give tilbud på en løsning.

Alle firmaer var enige om, hvad vi var nødt til at gøre, og af de tre firmaer valgte vi Aalborg Blik og VVS.

Jens (formanden) har 4 vigtige nedslagspunkter i sin beretning,

- 1: Det er vigtigt at huske, at når man bor i en forening som vores, at vi hver især ejer vores bolig, som hvis vi boede i parcelhus.
- Men derudover er **vi forbundne i et fællesskab, som vi alle er forpligtet i.**
Vi har et stort fællesområde, som skal holdes.
Vi har fælles varmecentraler, fælles private veje, fælles tilslutning af el mv.
Derfor har **vi alle et medansvar i forhold til vores fællesarealer og i forhold til tonen imellem os. Dette gælder også i henvendelser til bestyrelsen, som bestræber sig på at gøre et stykke arbejde for fællesskabet og på frivillig basis.**

- 2: Det er **bestyrelsens ønske, at dialogen skal være præget af åbenhed og et godt samarbejde**. Vi lægger ligeledes vægt på, **at referaterne fra vores bestyrelsesmøder** - ikke kun er - beslutningsreferater, men at vi tilstræber, **at I beboere kan få et indblik i, hvilke overvejelser vi har været igennem i bestyrelsen**.
- 3: **Vi fører en forsvarlig forvaltning af foreningens økonomi.**
Dette gøres via økonomisk overskuelighed, gennemsigtighed og lav kompleksitet.
- 4: Indtægterne i budgettet for 2025, reduceres med et beløb på 5.587 kr. Det skyldes, at juristerne anbefaler, at Flemming Jensen fra GRV nr. 2 fritages for betaling til vand-, og varmeanlæggets renovering. (Formand og næstformand har efterfølgende været i dialog med F. Jensen GRV 2. Flemming Jensen GRV 2, er meget tilfreds med aftale)
- Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Aflæggelse af årsrapport, underskrevet af revisor og bestyrelse.
Nadja Ina Pedersen fra DEAS, fremlagde årsregnskabet for 2024.

Regnskabsåret udviser et underskud skud på: 557.073 kr.

Underskuddet skyldes foreningens store udgifter i forbindelse med asfaltering af vores stikveje, samt etablering af ekstra P-pladser. Derudover etablering af ny trappe til stien mellem Fabriciusvej og Niels Dahls.

Positivt for årets resultat er et mindre forbrug på 33.732 kr. til løbende vedligeholdelse.

Foreningens egenkapital udgør pr balance-dagen: 645.714 kr.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Rettidige indkomne forslag fra bestyrelsen og fra medlemmerne.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslag kan vedtages hvis der opnåes almindeligt flertal.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

4.1 **Bestyrelsens forslag om at hæve medlemsgebyret** fra 2.173 kr. til 2.923 kr. pr. kvartal begrundes i, at

- a) Der har været store udgifter for foreningen, der har gjort et stort indhug i foreningens kapital. Hvorfor bestyrelsen finder det vigtigt og magtpålgende at generere kapital, så vores grundejerforening igen står økonomisk stærkt og er rustet til evt. pludselige og uforudsete udgifter.
- b) at verden omkring os efterspørger flere og flere ressourcer, samtidig med at verden er mere urolig, hvilket betyder ekstra udgifter på varer og transport.

Forslaget fra bestyrelsen om at hæve medlemsgebyret blev vedtaget.

5. Nadja Ina Pedersen, DEAS. gennemgår foreningens kommende budget.

Der var ingen spørgsmål til budget.

Det fremlagte budget for 2025 blev enstemmigt vedtaget.

1. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Jens Søndergaard Ottesen, GRV 36

Poul Møller, GRV 20

Per K. Nielsen GRV 42

Sonny Raaholt, FBV 4

Nyvalg,

Laura Breith, GRV 26

Supplanter.

Birgit Lubbert

Mikala Raaholt

1. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår, Grant Thornton.

Forslaget blev vedtaget.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

- Bestyrelsen foreslår, Grant Thornton.
Forslaget blev vedtaget.

9. Eventuelt.

Formanden appellerede til, at beboerne at de får sig tilmeldt på digital post fra DEAS, og hvorledes man kan tilmelde sig og foreningen på den måde vil spare penge på porto, print og kuverter.

På - Ejerboligforeningens hjemmeside er der en guide til hvordan man tilmelder sig digitalt post, og det er vigtigt at være opmærksom på der er 2 steder man skal aktivt registrere sig.

Der blev afslutningsvis opfordret til, at de der lufter hunde i området samler op efter sig.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god saglig debat.

Af, Poul Møller