

ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

Afholdt: 18-04-2023

Sted: Hos Ulla og Otto, Søbakken 82, kl. 17.00

Der var 17 andele repræsenteret (nr. 50, nr. 52, nr. 54, nr. 58, nr. 60, nr. 78, nr. 80, nr. 82, nr. 86, nr. 88, nr. 90, nr. 92, nr. 94, nr. 96, nr. 98, nr. 100, nr. 102)

Spar Nord Ejendomsadministration var repræsenteret ved Irene Tilm

I alt 21 personer.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Bestyrelsens beretning

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2022 og revisionsberetning

4. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2023 fastsættelse af boligafgiften

5. Forslag

a) Bestyrelsens forslag.

b) Indkomne forslag.

6. Valg til Bestyrelsen

a) Valg af formand for en toårig periode (på valg er Otto Pedersen)

b) Valg af et bestyrelsesmedlem for en toårig periode (på valg er Keld Ringgaard)

c) Valg af 2 suppleanter for en etårig periode (på valg er Lone Grønbæk og Jelena Borup)

7. Valg af

a) Regnskabsfører (Spar Nord Ejendomsadministration, Irene Tilm)

b) Revisor (Andersen Revision, Hans Peter Andersen)

8. Valg af repræsentanter til grundejerforeningens bestyrelse

Der skal vælges:

- a) en repræsentant for en toårig periode (på valg er Bodil Barrett)
- b) en suppleant for en etårig periode (på valg er Klaus Villemoes)

9. Evt.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Ella Holm som dirigent og Bodil Barrett som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Bestyrelsens beretning for 2022

Andelshavere

Der er ikke sket nogle ændringer siden sidste generalforsamling.

Mødeaktivitet

Vi har afholdt 6 møder siden sidste generalforsamling.

Hvor det ene gik med at gennemgå og evt. ændre vedtægter.

Derudover har vi haft 2 arbejdsgrupper til at arbejde:

Jubilæumsgruppe bestående af:

Jytte fra nr. 92

Lizzy fra nr. 94

Erland fra nr. 102

Solcellegruppe bestående af:

Hanne fra nr. 102

Klaus fra nr. 86

Per fra nr. 94

Otto fra nr. 82

Solcellegruppens arbejde er også afsluttet.

Peter Frilund, energikonsulent, foreslår at vi venter med Solceller.

Derudover er der diskuteret forskellige andre energibesparende foranstaltninger:

3-lagsglas i vinduer, kan ikke umiddelbart udskiftes, kræver helt nye rammer, og da vinduerne ikke er så gamle ser vi det ikke som en mulighed.

Efterisolering på loft, er op til de enkelte og på egen regning, da beboere tidligere selv har betalt for efterisolering.

Bestyrelsen udtrykker stor tak for jeres arbejde.

Den 22. september 2022, var Keld, Bodil og Otto på besøg hos Irene Tilm for at snakke om forskellige regnskabsting og for at se Spar Nords faciliteter i Aalborg.

Økonomi

Ser stadig godt ud.

Vi fastholder kr. 70.000,00 til henlæggelse til vedligeholdelse.

Og så har vi 40-års jubilæum i år hvor vi også budgetterer med et beløb, herom senere under budgetfremlæggelse.

Skulle I få noget lavet, som foreningen skal betale, skal de hyrede fremsende faktura via EAN faktureringsystemet, procedure foreligger.

MitID

Vi er nu skiftet fra NemID til MitID, så vi selv kan gå ind og se f.eks. e-Boks.

Fik at vide, at det er sendt til Skat, men har ikke modtaget noget endnu.

Har bedt om 2 stk. Logons, men har stadig kun 1 stk.

Forsikring Codan

Har stadig Codan

Drift og vedligeholdelse

Morten Jørgensen har smurt døre og vinduer samt olieret dørtrin.

Afprøvet HPFI relæ.

Rensning af tagrender fandt først sted i 2023, hvor der afventer en faktura på ca. 4.000, som skulle have været påført sidste års regnskab.

Cirkulationspumpe udskiftet af VVS døgnvagt (Brøndum VVS) i nr. 50 d. 25/12 2022, beløb kr. 4.787,50 først faktureret i 2023.

Hald Ege VVS har gennemgået varmeunits efter nytår og derfor først faktureret i 2023 beløb kr. 13.546,74, hvilket vil sige at der i alt er ca. 23.000, der skulle have været faktureret i 2022, men som belaster vores regnskab i år.

Hald Ege VVS har også ordnet vandskade i nr. 58, da der var tæret gulvvarmerør i badeværelse.

Selv om Hald Ege VVS har travlt og nogle gange udskyder os, må man sige, at når der sker noget alvorligt, som f.eks. at Helga sidder uden varme, så er han der og får tingene til at fungere.

I den omdelte vedligeholdelseslog kan I se mere om de forskellige vedligeholdelsestiltag.

Morten Jørgensen og repræsentanter fra foreningen, vil gå "markvandring" i maj måned for at checke maling etc.

Besked gives i god tid via ProBo inden vi kommer rundt.

Revas

Da hvert hus næste år 2024 fra april skal have 3 affaldsspande plus en lille rød kasse til farligt affald, er vi blevet kontaktet af John Duch som har talt med Revas om andre muligheder.

Alternativt kunne man etablere 2 stk. fælles affaldsøer med hver 7 stk. 660 l containere og 18 stk. 440 l containere, hvilket vil kræve et areal på ca. 80 m².

Søbakken 2 og 3 skulle deles om en heroppe, og Søbakken og vores 6 huse skulle dernede deles om en.

Det har vi diskuteret i bestyrelsen og finder ikke løsningen optimal, dels hvor skulle øen placeres dels afstande til containere og ikke mindst lugten om sommeren, det kan jo ikke udelukkes med så meget affald på et sted. Så hellere 3 spande ved hvert hus.

Samme holdning er der i Søbakken.

Radon

Efter udført Radon projekt i nr. 98, hvor der blev målt for høje værdier, har vi talt med kommunen og Dansk Miljørådgivning i Karup. Vi er ikke underlagt loven om Radon da vores bygninger er for gamle, så det bedste råd vi fik var som vi skrev ud til jer: Udluftning 3 gange i døgnet á 10 minutter.

Interesselliste

Populær forening, 14 personer på listen, i gennemsnit sælges en bolig om året!

Bestyrelsens fremadrettede opgaver

Opdatering af hjemmeside. (måske en opgave for Klaus)

Oprydning i det gamle fyrrum.

Div. Løse ender

Afslutning.

Dette var bestyrelsens beretning. Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.

Claus Villemoes luftede tanken om, det kunne være en god ide, at bestyrelsen indsamlede det samlede forbrug på el, vand og varme pr. år for hver af foreningens huse. Måske et forslag til næste års generalforsamling.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2022 og revisionsberetning

Irene Tilm, Spar Nord, fremlagde årsregnskabet for 2022 Årets resultat viste et overskud på kr. 142.428, som fordeles med:

Kr. 114.891 betalte prioritetsafdrag.

Kr. 70.000 med fradrag af kr. 42.463 forbrugt til vedligehold overført til henlæggelse.

Kr. 317 Restandel overført til henlæggelse

Egenkapitalen + reserver udgjorde herefter kr. 20.660.976

Andelsværdien blev godkendt i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2, litra C til kr. 9,4604

Ella Holm forespurgte om, hvorfor der under Forslag til resultatdisponering ikke fremgik årets overskud, som anført i de tidligere regnskabsår. Irene Tilm forklarede, at det var et nyt krav fra højere sted, at resultatdisponeringen skal anføres, som anført i årsrapporten.

Årsrapporten + revisionsberetning blev enstemmigt godkendt.

Keld Ringgaard forklarede, at foreningen har en såkaldt "buffer" på kr. 4.800.000 for at imødegå, at store kursudsving, svingende ejendomsvurderinger og/eller store investeringer i boligerne ikke påvirker andelsværdien.

Klaus Villemoes oplyste, at andelsboligværdien er steget med gennemsnitlig 17.000 kr. pr. år i foreningens 40-årige levetid.

4. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2023 og fastsættelse af boligafgiften.

Irene Tilm, Spar Nord, forelagde foreningens budgetforslag for 2023.

Boligafgiften udgør pr. 01.01.2023 henholdsvis kr. 2.432 og kr.2.727.

Stigningen i forhold til afgiften i 2022 skyldtes delvist den budgetterede udgift til fejring af foreningens jubilæum. Fællesudgifter – ligeligt fordelt vil stige fra 824 til 893.

Ella Holm forespurgte, om udgiften ikke kunne dækkes af formuen måske fra henlæggelsesbeløbet til vedligeholdelse.

Irene Tim anbefalede, at man kunne budgettere med et underskud, som blev dækket af egenkapitalen.

Afstemningen om vedtagelse af driftsbudgettet blev udskudt til efter beslutning om punktet under indkomne forslag vedr. fejring af 40-års jubilæum.

Budgettet for 2023 blev ved afstemningen enstemmigt ændret til, at der budgetteres med et underskud, som trækkes fra egenkapitalen. Dermed vil udgiften til jubilæet kun resultere i en beskeden stigning i boligafgiften, da "Fællesudgifter – ligeligt fordelt" forbliver kr. 824

Irene Tilm oplyste endvidere, at det nu er muligt at få aftaler med nogle banker om renteindtægter ved binding af indskud i nærmere bestemte perioder. Hun foreslog at få flere tilbud.

5. Forslag

Bestyrelsens forslag

a) Revision af vedtægter.

(til beslutning)

Baggrund: Siden vi reviderede foreningens vedtægter i 2015, er der foretaget flere ændringer og tilføjelser, især i reglerne ved overdragelse af andele, hvorfor der er behov for en revision.

De vigtigste ændringer er §13 vedr. overdragelse af andele og en ny §22 omkring digital kommunikation. Afsnittet om vedligeholdelse er præciseret. Ellers er der foretaget smårettelser og korrektioner.

Se vedlagte ændringsforslag.

Tilføjelserne/omformuleringer markeret med rødt.

Tekst, der skal slettes, er overstreget og fremhævet med gult.

Keld Ringgaard gav nogle uddybende kommentarer.

Foreningen har nu en interesseliste, som har 2. prioritet ved salg af andele. Bestyrelsen kan prioritere mellem de interesserede på listen.

Den nye §22 vedr. digital kommunikation gør, at dokumenter kan hentes via ProBo i stedet for at få dem på papir. Men hvis nogle andelshavere er utrygge ved denne metode, kan man anmode om at få dem udleveret på papir.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

b) Algebehandling af tage.

Skal vi i fremtiden algebehandle tagene på en mere miljørigtig måde? Udgiften pr. tag vil stige fra 3-400 kr. til formentlig 12-1.400 kr. Ifølge fagkundskaben forlænger algebehandling ikke tagets levetid og effekten er kun kosmetisk.

P.t. er algebehandling planlagt til hver andet år.

Der blev fremsat forslag om at vente 3 år og så foretage algebehandling med miljørigtigt materiale og derved se, om det er den rette løsning. Forslaget blev godkendt med 16 stemmer.

Indkomne forslag

Fejring af foreningens 40-års jubilæum – jubilæumsudvalget (til beslutning)

Til alle medlemmer i Andelsboligforeningen Søbakken II

40-års jubilæet fejres d. 27. august 2023 med udflugt fra ca. kl. 11.00 til ca. kl. 17.00. Målet er Hvidsten Kro ved Spentrup.

På kroen får vi frokost og kan se haven og udstillingen, og vi slutter med lidt sødt. Foreningen betaler for bustransport, mad og drikke, således at det ikke koster noget at deltage i udflugten.

Vi håber, at alle har lyst til at være med på turen. I kan melde jer til ved generalforsamlingen 18. april eller senere.

Med venlig hilsen – jubilæumsudvalget

Jytte Møller (92), Lissy Kondrup (94) og Erland Thorvardarson (102)

Ella Holm påpegede, at det bestemt ikke var gratis at deltage, da der var budgetteret med udgiften, så boligafgiften ville stige.

Irene Tilm forslag, at man kunne betale med at trække på egenkapitalen, således at der budgetteres med et underskud i 2023 og boligafgiften kun forhøjes med et beskedent beløb.

Beslutning: Skal jubilæet fejres som nævnt ovenfor.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Beslutning: Skal finansiering ske med budgetteret underskud.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Følgende blev valgt:

Otto Pedersen blev genvalgt som formand for en toårig periode. (på valg 2025)

Keld Ringgaard blev genvalgt for en toårig periode (på valg 2025)

Valg af suppleanter:

Lone Grønbæk ønskede ikke genvalg.

Ole Pedersen blev valgt for en etårig periode (på valg 2024)

Jelena Borup blev genvalgt for en etårig periode (på valg 2024)

7. Valg af:

a) Regnskabsfører (spar Nord Ejendomsadministration/Irene Tilm)

b) Revisor (Andersen Revision, Hans Peter Andersen)

a) Genvalgt blev Spar Nord Ejendomsadministration/Irene Tilm.

b) Andersen Revision/Hans Peter Andersen har sagt op og bestyrelsen har kontaktet flere revisionsfirmaer, men har p.t. ikke fået svar. Spar Nord har oplyst, at de har samarbejde med Redmark. Prisen er kr. 9.000 inkl. moms og fastlåst i 2 år. Derefter almindelig prisregulering.

Bestyrelsen bad om bemyndigelse til at træffe revisorvalg til næste år, da det ikke har været muligt at fremskaffe flere tilbud. Det er et krav, at det er et statsautoriseret revisorfirma.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

8. Valg af repræsentanter til grundejerforeningens bestyrelse.

Følgende blev genvalgt til bestyrelsen:

Bodil Barrett for en toårig periode (på valg 2025)

Valg af suppleanter:

Klaus Villemoes blev valgt for en etårig periode (på valg 2024)

9. Eventuelt

Tilmeldingsflap til jubilæumsarrangement blev omdelt og alle udfyldte den og afleverede den til festudvalget.

Opfordring til at melde sig som hjælper til græsslåning.

Formanden for grundejerforeningen har sendt andelsboligforeningerne følgende skrivelse:

"Til alle andelsboligforeninger på Søbakken.

En opfordring fra grundejerforeningen på de kommende generalforsamlinger at genopfriske reglerne for at komme af med haveaffald, det gælder ting, som bliver lagt på bålpladsen og ting, som bliver lagt i de grønne containere.

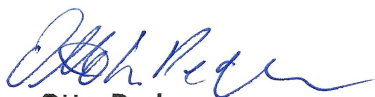
Bålpladsen er til grenaffald, som kan brænde på Sct. Hansbålet.

I containerne må kun haveaffald og f. eks. blomster uden urtepotter og lignende puttes i. Haveaffaldet bliver direkte komposteret, og er der andre objekter, får vi en ekstra regning for finsortering.

Håber de forskellige boligforeninger vil tage det op på generalforsamlingen.

Hilsen Grundejerforeningen"

Viborg, d. 2.5. 2023



Otto Pedersen

Formand



Keld Ringgaard

Næstformand



Bodil Barret

Sekretær



Lone Grønbaek

Suppleant

Jelena Borup

Suppleant



Ella Holm

Dirigent

