

# ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

## REFERAT FRA ORDINÆR

### GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

**Afholdt:** 23-04-2024

**Sted:** Hos Ulla og Otto, Søbakken 82, kl. 18.00

Der var 15 andele repræsenteret (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. 100, nr. 102)

Spar Nord Ejendomsadministration var repræsenteret ved Mikkel Dahl Kastrupsen

I alt 20 personer.

#### **Dagsorden:**

#### **1. Valg af dirigent og referent**

#### **2. Bestyrelsens beretning**

#### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2023 og revisionsberetning**

#### **4. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2024 og fastsættelse af boligafgiften**

#### **5. Forslag**

- a) Bestyrelsens forslag
- b) Indkomne forslag

#### **6. Valg til Bestyrelsen**

- a) Valg af et bestyrelsesmedlem for en toårig periode (på valg er Bodil Barrett)
- b) Valg af 2 suppleanter for en etårig periode (på valg er Jelena Borup og Ole Pedersen)

#### **7. Valg af**

- a) Regnskabsfører (Spar Nord Ejendomsadministration, Søren Møller Kragh)
- b) Revisor (Redmark, Daniel Jondal)

#### **8. Valg af repræsentanter til grundejerforeningens bestyrelse**

Der skal vælges:

- a) en repræsentant for en toårig periode (på valg er Erlend Thorvardarson)
- 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.

## 2. Bestyrelsens beretning for 2023

### Velkomst

Velkommen til generalforsamling her hos mig.

Dejligt at se så mange, håber vi kan være her, og få en hyggelig aften.

Velkommen til Mikkel Dahl Kastrupsen, pga. barns sygdom er stedfortræder for Søren Møller Kragh der er vores nye administrator hos Spar Nord.

Velkommen til.

Inden vi går i gang, skal vi have valgt en dirigent og en referent.

Vi foreslår: Dirigent Ella Holm

Ref. Bodil Barrett

Andre forslag??

### Bestyrelsens beretning:

#### Andelshavere

Der er ikke sket nogle ændringer siden sidste generalforsamling.

#### Mødeaktivitet

Fin jubilæumsarrangement på Hvidsten kro

Vi har afholdt 5 møder siden sidste generalforsamling.

Årshjul revideret

Hjemmeside opdateret

Diskuteret rottespærre og forsikring

#### Økonomi

Ser stadig godt ud.

Vi har fastfrosset kr. 715.000 i 2 år til en rente på 3,15%

Vores grundværdi er hævet til kr. 10.161.000



Skattepligtig grundværdi kr. 8.128.800

Promille nedsat fra 23,7 til 11,5

Øget udgift ca. kr. 5000 inkl. renovation

Vi foreslår kr. 80.000 i henlæggelse til vedligeholdelse.

Herom senere under budget.

Sidste år fik bestyrelsen tilladelse af Generalforsamlingen, til efterfølgende at finde en revisor, valget faldt på Redmark, Ålborg, Daniel Jondal er vores kontaktperson.

### **Forsikring Codan**

Har stadig Codan, men de har foretaget store stigninger:

Husforsikring steget fra 32.584 kr. til 38.153 kr.

Selvrisiko skjulte rør steget fra 5.926 kr. til 18.213 kr.

Selvrisiko anden bygningsbeskadigelse steget fra 11.376 kr. til 30.354 kr.

Har også fået et interessant tilbud fra GF hvor præmien er lidt mindre og selvrisikoen for skjulte rør og anden bygningsbeskadigelse er væsentligt lavere.

### **Drift og vedligeholdelse**

Efter den omfattende vandskade i nr. 88, har vi oprettet alarm fra Energi Viborg Vand ved læk og brud. Alarmen sender mail til foreningen ved afvigelser. Har modtaget læk alarm to gange det sidste år. Den ene var et toilet der løb, den anden var et utæt vandrør i bryggers.

Morten Jørgensen har smurt døre og vinduer samt olieret dørtrin, udskiftet plader mellem vinduer og fuget mellem huse og rem

Afprøvet HPFI relæ

Rensning af tagrender

Hald Ege VVS har gennemgået varmeunits.

Hald Ege VVS foreslår udskiftning af 12 hovedstophaner, de 8 med tilhørende rør, da stophanerne pludselig kan holde op med at fungere.

I den vedligeholdelseslog, der er tilsendt via ProBo, kan I se mere om de forskellige vedligeholdelsestiltag.

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

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

### **Revas**

Har nu fået en skraldespand mere, håber I har fundet plads til den.



## Interesseliste

Populær forening, 13 personer på listen, i gennemsnit sælges en bolig om året!

## Bestyrelsens Fremadrettede opgaver

Oprydning i gamle fyrrum

Div. Løse ender

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

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2023 og revisionsberetning**

Mikkel Dahl Kastrupsen, Spar Nord, fremlagde årsregnskabet for 2023

Årets resultat viste et overskud på kr. 72.720, som fordeles med:

Kr. 115.498 betalte prioritetsafdrag.

Kr. 70.000 med fradrag af kr. 101.133 forbrugt til vedligehold overført til henlæggelse.

Kr. -11.645 restandel/underskud overført til egenkapitalen før andre reserver.

Egenkapitalen + reserver udgjorde herefter kr. 5.837.697

Andelsværdien blev godkendt i henhold til lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra C til kr. 9,5202.

Ella Holm forespurgte om, hvorfor der var ændret regnskabspraksis med hensyn til beregning af ejendomsværdien. Den har siden 2012 vekslet mellem anskaffelsessummen og ejendomsværdien. For hende ser det ud som om, at den bliver ændret, når en ny administrator tager over. Mikkel Dahl Kastrupsen noterede spørgsmålet og tog det med hjem til Spar Nord.

**Årsrapporten + revisionsberetning blev enstemmigt godkendt.**

### **4. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2024 og fastsættelse af boligafgiften**

Mikkel Dahl Kastrupsen, Spar Nord, forelagde foreningens budgetforslag for 2024.

Boligafgiften udgør pr. 01.01.2024 henholdsvis kr. 2.369 og kr.2.673.

I det omdelte reviderede budget er udgiften til henlæggelse til vedligehold rettet fra kr. 70.000 til kr. 80.000 på grund af udgiften til nye stophaner og miljørigtig algebehandling af tage.

Reduktionen i boligafgifterne skyldes en binding i Nykredit Bank i 24 mdr. af kr. 715.000 med en fast rente på 3,15 %, hvilket vil give en indtægt på ca. kr. 22.000 pr. år.

**Budgettet for 2024 blev ved afstemningen enstemmigt vedtaget.**

### **5. Forslag**

**Bestyrelsens forslag** (jf. dagsordenens pkt. 5)

#### **a) Ny ejendomsvurdering**

(til orientering)

Folketinget har med virkning fra 15.4. 2024 vedtaget en lov om værdiansættelse af andelsboligforeninger.

For vores forening, der benytter den offentlige vurdering, betyder det, at ejendomsvurderingen fremover skal følge nettoprisindekset fra senest ansatte offentlige vurdering (2012). Dette



medfører at ejendomsværdien stiger fra 23.300.000 til 28.069.145. Ejendomsværdistigningen er ikke medtaget i den fremsendte årsrapport 2023, hvorfor andelene vil kunne sælges til en højere pris end det fremgår af årsrapporten.

På generalforsamlingen vil administrator/bestyrelse orientere om, hvad vi gør, hvis der kommer salg af andel inden næste generalforsamling.

### **Spar Nord vil udsende retningslinjer for salg af ejendom efter den nye ejendomsvurdering**

**Tilføjelse:** Efterfølgende er bestyrelsen beklageligvis blevet opmærksom på, at foreningen i 2020 har modtaget en offentlig ejendomsvurdering på kr. 23.300.000. Derfor skal vi ved værdiansættelsen tage udgangspunkt i nettoprisindekset fra 2020 og ikke fra 2012, som nævnt i ovenstående orientering.

Dette betyder at ejendomsvurderingen i stedet stiger til kr. 26.503.750

### **b) Etablering af rottespærre**

(til beslutning)

Skal der etableres rottespærre ved samtlige huse?

I Nørresøparken og Søbakken III har man været plaget af rotter, der har gnavet vandlåsen i gulvafløb og i enkelte tilfælde trængt ind i boligerne.

I vores forening har vi haft to tilfælde i 2021 og 2023, hvor rotter har ødelagt vandlåsen i gulvafløbet i bryggers. I det ene tilfælde er der etableret rottespærre. I det andet er kun vandlåsen skiftet.

I drift-og vedligeholdelsesplanen er der ikke budgetteret med udgift til etablering af rottespærre (ca. kr. 190.000) og den årlige vedligeholdelse. (ca. kr.10.000) Hvis vi beslutter at etablere rottespærre ved alle husene, vil bidraget til vedligeholdelse derfor stige med ca. kr. 20.000 pr år. Svarende til en månedlig huslejestigning på kr. 99 for store huse og kr. 82 for små huse.

Formanden oplyste i denne forbindelse, at ved etablering af rottespærre, må der kun bruges stort skyl, når der anvendes papir.

**Forslaget blev afvist. Ved afstemningen fordelte stemmerne sig således:**

<b>For</b>	<b>4</b>
<b>Imod</b>	<b>3</b>
<b>Undlod at stemme</b>	<b>8</b>

### **c) Digital kommunikation**

(til drøftelse)

Sidste år vedtog vi en ændring i vedtægterne, der giver bestyrelsen mulighed for at sende dokumenter til andelshaverne digitalt via ProBo. I år har vi sendt bl.a. årsrapport og budget digitalt.

Bestyrelsen ønsker tilbagemeldinger herpå?

**Sonja Nielsen (nr. 90) og Helga Christiansen (nr. 58) ønsker at modtage dokumenterne i papirudgave.**

**Indkomne forslag** (jf. dagsordenens pkt. 5)

Ingen indkomne forslag.



## 6. Valg til bestyrelsen:

Følgende blev valgt:

Bodil Barrett blev genvalgt en toårig periode. (på valg 2026)

Valg af suppleanter:

Ole Pedersen blev valgt for en etårig periode (på valg 2025)

Jelena Borup blev genvalgt for en etårig periode. (på valg 2025)

## 7. Valg af:

a) Valg af regnskabsfører (spar Nord Ejendomsadministration/Søren Møller Kragh)

b) Valg af Revisor (Redmark, Daniel Jondahl)

a) Genvalgt blev Spar Nord Ejendomsadministration/Søren Møller Kragh.

b) Valgt blev revisor Redmark, Daniel Jondahl

## 8. Valg af repræsentanter til grundejerforeningens bestyrelse.

Følgende blev genvalgt til bestyrelsen:

Erlend Thorvardarson for en toårig periode (på valg 2026)

Valg af suppleanter:

Claus Villemoes blev valgt for en etårig periode (på valg 2025)

## 9. Eventuelt

Erlend Thorvardarson orienterede om, at grundejerforeningen har planer om at afholde et jubilæumsarrangement i september måned 2024. Foreningen giver kaffe og kage og man betaler selv for 3 stk. smørrebrød for i alt kr. 75,00 og medbringer også selv service og drikkevarer. Tilslutning af 14 beboere.

Keld Ringgaard spurgte, om der var stemning for, at vi fester lidt mere i foreningen. Han henviste til den store opbakning til vores jubilæumsarrangement på Hvidsten Kro og det tidligere arrangement med sejltur med Margrethe og efterfølgende frokost på salonen. Der kunne måske arrangeres en sammenkomst/tur hvert andet år.

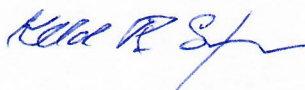
Forslaget blev meget positivt modtaget.

Bodil Barrett mente, at nu kunne petanquesæsonen nok snart begynde. Keld udarbejder et lille opslag med start af petanque hver tirsdag kl. 15.00, hvis vejret tillader det.

Viborg. d. 10. maj 2024



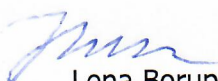
Otto Pedersen  
Formand



Keld Ringgaard  
Bestyrelsesmedlem



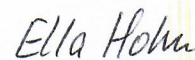
Bodil Barrett  
Bestyrelsesmedlem



Lena Borup  
Suppleant



Ole Pedersen  
Suppleant



Ella Holm  
Dirigent