

ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

REFERAT FRA ORDINÆR

GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

Afholdt: 24-04-2025

Sted: Viborg Idrætscenter Øst, Houlkærhallen, Odshøjvej 65, 8800 Viborg kl. 17.00

Der var 14 andele repræsenteret (nr. 52, nr. 54, nr.58, nr. 60, nr. 78, nr. 80, nr. 82, nr. 88, nr. 90, nr. 92, nr. 94, nr. 96, nr. 98, nr. 102.)

Spar Nord Ejendomsadministration, som nu er overtaget af Nordstjernens Ejendomsadministration, var repræsenteret ved Søren Møller Kragh.

I alt 19 personer.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2024 og revisionsberetning.

4. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2025 og fastsættelse af boligafgiften.

5. Forslag.

a) Bestyrelsens forslag.

b) Indkomne forslag

6. Valg til Bestyrelsen

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

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

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/ Nordstjernens 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 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.

2. Bestyrelsens beretning for 2024

Beretning

Andelshavere

Der er ikke sket nogle ændringer siden sidste generalforsamling.

Indbrud.

I weekenden 12/4-25 – 14/4-25 har der været indbrud i nr. 58 og nr. 82.

Et vindue var ødelagt begge steder.

Er anmeldt til både politi og forsikring tyder på samme gerningsmand.

Forsikring har godkendt tilbud fra Morten Jørgensen, afventer dato for udskiftning.

Ejendomsadministration

Spar Nord har solgt ejendomsadministrationen til Nordstjernens

Ejendomsadministration under PHM Group.

Da vilkår aftaler og medarbejdere samt sted, er de samme har vi valgt at acceptere skiftet, uden at forelægge det for Generalforsamlingen som et forslag, der skulle til afstemning.

Mødeaktivitet

Vi har afholdt 6 møder siden sidste generalforsamling.

Er tilmeldt noget der hedder Unio, det minder om ProBo, håber Søren kan give lidt mere information om Unio, da jeg forstår, at vi skal sende dokumenter til Unio som så sender dem til Nordstjernens Ejendomsadministration.

Skt. Hans bål

Arbejdsdag d. 1/6 2024

Økonomi

Ser stadig godt ud.

Vi har valgt at lade huspriserne stige, så de er på niveau med de andre foreninger. Herom senere under gennemgang af årsrapporten.

Vores (højrentekonto) indfrosne kr. 715.000 i 2 år udløber d. 9/6-2025.

Renter 3,15% tilskrives denne dato. (Har forespurgt om nyt tilsvarende tilbud.)

Nyt tilbud fra Nykredit 2 år: 1,57% (fået i går så ikke nået at komme ud som forslag.)

Andre banker undersøges.

Besked inden 2 dage før 9/6-25

Kontingent til Grundejerforening er steget med kr. 400 pr. andel.

Forsikring

Er skiftet til GF.

Betydelig mindre selvrisiko.

Stikledninger falder fra 18.000 kr. til 6.713 kr.

Øvrige bygningsskader falder fra ca. 32000 kr. til 6.713 kr.

Efter 50 år er erstatningen hos GF 50%.

Hos Codan er den 30%.

Drift og vedligeholdelse

Morten Jørgensen har smurt døre og vinduer samt olieret dørtrin.

Afprøvet HPFI relæ

Rensning af tagrender

Hald Ege VVS har gennemgået varmeunits.

Hald Ege VVS, udskiftning af Hovedvandhaner startede d. 24/3-25 hos nr. 50-60.

Hald Ege VVS udarbejder plan for udskiftning af Hovedvandhaner i nr. 78-102.

Cirkulationspumpe udskiftet i nr. 102.

Vi har haft et tilfælde i nr. 100, hvor rotter har gnavet hul i vandlåsen i bryggerset.

Ole og Gitte i nr. 50 har muligvis haft rotter på loftet. Undersøgt af rottehund.

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

Vi har indhentet fire tilbud på miljøvenlig algebehandling af tagene.

Arbejdet forventes udført i løbet af sommeren, hvis vi senere bliver enige herom.

Morten Jørgensen og repræsentanter fra foreningen, har tidligere gået "markvandring" i maj måned for at tjekke maling etc.

I år har vi aftalt med Morten Jørgensen at de ved den årlige tømmergennemgang er opmærksom på hvad der kræver reparation, så vi ikke behøver "markvandring".

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

Revas

Har nogen brug for en anden placering af skraldespande (længere afstand til vejen) kan det lade sig gøre, kontakt bestyrelsen.

Forklaring: ældre klientel, mange skraldespande, alle har ikke samme muligheder for placering af skraldespande, overkommelig pris fra Revas som bestyrelsen foreslår at foreningen betaler.

Interesseliste

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

De seneste salg var nr. 50 i 2022 og nr. 98 i 2019

Bestyrelsens fremadrettede opgaver

Oprydning i gamle fyrrum. (Lokalarkivet er interesseret i materialet).

Div. Løse ender

Dette var bestyrelsens beretning. Tak til bestyrelsen, suppleanter og andre hjælpsomme mennesker for et godt samarbejde

Søren Møller Kragh/Spar Nord Ejendomsadministration oplyste, at UNIO og ProBo er to forskellige systemer, der ikke har forbindelse med hinanden. ProBo tilhører ejendomsadministrationen og UNIO tilhører Spar Nord Bank.

DLR får ikke automatisk tilsendt regnskab m.m. fra ProBo, kun ved forespørgsel.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2024 og revisionsberetning

Søren Møller Kragh, Spar Nord, fremlagde årsregnskabet for 2024

Årets resultat viste et overskud på kr. 176.485, som fordeles med:

Kr. 116.430 betalte prioritetsafdrag.

Kr. 80.000 med fradrag af kr. 22.670 forbrugt til vedligehold overført til henlæggelse.

Kr. 2.724 Restandel overført til henlæggelse

Egenkapitalen + reserver udgjorde herefter kr. 6.014.181. (Ændret beregningsgrundlag i forhold til 2023) Reguleret egenkapital minus henlagt til reserver er kr. 22.668.267.

Andelsværdien blev godkendt i henhold til lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra C til kr. 13.4866.

Vedrørende årsrapporten note 14 - Beregning af andelsværdi.

Som det fremgår af årsrapporten, er maksimalprisen for andelene steget væsentligt siden sidste årsrapport i 2023.

Lille hus er steget fra kr. 795.890 til kr. 1.127.479. Stort hus fra kr. 948.214 til kr. 1.343.265.

Baggrunden er især folketingets vedtagelse af at vurderingen af andelsboliger fremover skal følge nettoprisindekset med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering fra 2012. Dette betyder at vurderingen af vores forening stiger fra kr. 23.300.000 til kr. 28.448.778.

Samtidig er der indregnet kr. 1.500.000 fra foreningens reservefond, så denne nu er på kr. 3.100.000. Reservefonden skal sikre at vi kan bevare den nuværende maksimalpris på andelene hvis:

- renten falder og kursreguleringen (forskellen mellem restgælden på vores kreditforeningslån og det beløb som lånet kan indfries til) bliver mindre
- vi skal optage nye lån til vedligeholdelse
- nettoprisindekset falder

Bestyrelsen skønner at de 3.100.000 er tilstrækkelig sikkerhed, da vi ikke skal optage nye lån indenfor en overskuelig fremtid. Vores boliger er i en høj vedligeholdelsesstand og vi har afsat en del penge til løbende vedligeholdelse.

Prisen på vores andele har ikke fulgt med udviklingen på boligmarkedet i over 12 år og er en del lavere end andelene i vores naboforeninger.

Årsrapporten + revisionsberetning blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2025 og fastsættelse af boligafgiften.

Søren Møller Kragh, Spar Nord, forelagde foreningens budgetforslag for 2025.

Boligafgiften udgør pr. 01.01.2025 henholdsvis kr. 2.446 og kr.2.733.

Keld Ringgaard oplyste, at udgiften til udskiftning af hovedstophaner først vil blive afholdt i 2025. Udskiftningen skulle dog have være foretaget i 2024 ifølge vedligeholdelsesplanen.

Den forhøjede ejendomsværdi efter regulering af nettoprisindekset vil ikke påvirke boligafgiften. fordi andelsboligforeninger ikke betaler ejendomsværdiskat.

Driftsbudgettet blev enstemmigt vedtaget

5. Forslag

Bestyrelsens forslag (jf. dagsordenens pkt. 5.)

a) Algebehandling af tage (til drøftelse/beslutning)

Generalforsamlingen 2023 besluttede at foreningen fremover skal algebehandle tagene på en miljømæssig forsvarlig måde.

Vi har indhentet tilbud fra flere firmaer og konsulteret Viborg Kommunes miljøafdeling for at finde den mest miljørigtige løsning. Vi har valgt et firma, NUL-alger, der anvender et algemiddel fra ECO STYLE, Algefri N ProFF. Det virksomme stof er pelagonsyre, som findes naturligt i pelargonier. Stoffet nedbrydes hurtigt i naturen. Læs mere på <https://ecostyle-professionel.dk/products/algefri-n-proff>

Tagnedløbet bliver proppet til og overskydende væske suget op og genbrugt

I nogle af husene (nr. 50,52,88,90,92,96) er det nødvendigt at trække slanger gennem boligerne for at behandle tagfladen mod syd, så gulvet bør dækkes med plastfolie el.lign. Algemidlet dræber ikke planterne, men kan svide dem, så det anbefales at tildække sommerblomster evt. flytte blomsterkrukker.

Det anbefales at afskylle vinduer og rammer efter behandlingen.

Der skal være adgang til de udendørs vandhaner.

For at foretage behandlingen kræves tørvejr i nogle timer og ikke for meget blæst. Vi bliver adviseret 1-3 dage inden ankomst.

Tilbuddet er på kr. 18.000 inkl. moms.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse af om vi på ovenstående vilkår fortsat skal have foretaget algebehandlingen af tagene.

Der kom nogle få tilkendegivelser bl.a. om algebehandling overhovedet har nogen virkning på tagenes holdbarhed eller det kun er kosmetik.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt at stoppe algebehandlingen af tagene.

b) Sommerudflugt/frokost (til beslutning)

Er der stemning for at afholde sommerudflugt?

Vi havde jo en vellykket tur til Hvidsten Kro forrige år.

Der var tilslutning til at afholde en sommerudflugt for egen regning. Der blev nedsat et festudvalg, som består af Bodil Barrett (78), Per Kondrup (94) og Hanne Thorvardarson (102)

Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg til bestyrelsen

Følgende blev valgt:

Otto Pedersen blev genvalgt for en toårig periode. (på valg 2027)

Keld Ringgaard blev genvalgt for en toårig periode (på valg 2027)

Valg af suppleanter:

Ole Pedersen blev genvalgt for en etårig periode. (på valg 2026)

Jelena Borup blev genvalgt for en etårig periode. (på valg 2026)

7. Valg af:

- a) Valg af regnskabsfører (spar Nord Ejendomsadministration/Søren Møller Kragh)
- b) Valg af Revisor (Redmark, Daniel Jondal)
- a) Enstemmigt genvalg af Spar Nord Ejendomsadministration/Søren Møller Kragh
- b) Enstemmigt genvalg af Revisor/Redmark, Daniel Jondal

8. Valg af repræsentanter til grundejerforeningens bestyrelse.

Følgende blev genvalgt til bestyrelsen:

Bodil Barrett for en toårig periode (på valg 2027)

Valg af suppleanter:

Lone Pedersen blev valgt for en etårig periode (på valg 2026)

9. Eventuelt

Per Kondrup efterlyste ideer til en anden opstilling af affaldscontainere, så de ikke er så synlige og skæmmer husene og man kan undgå, at der er lugtgener i sommervarmen.

Erlend Thorvardarson/grundejerforeningen orienterede om, at hækkene skal klippes ind, så skraldebilerne kan passere uhindret.

Derudover gentages fra sidste generalforsamling:

- At 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.
- At der er omdelt aktivitetsplan for resten af året for grundejerforening
- At det er omdelt plan over forslag til arbejdsopgaver ved arbejdsdagen d. 24/5-25

Viborg, d. 6.5. 2025



Otto Pedersen

Formand



Keld Ringgaard

Næstformand



Bodil Barrett

Sekretær



Ole Pedersen

Suppleant

Jelena Borup

Suppleant



Ella Holm

Dirigent