

Referat af ordinær genreal forsamling i Andelsboligforeningen Solgården. Søndag den 28. oktober 2012 kl. 16.00

Antal stemme berettigede andelshaver i alt 50 - heraf 6 ved fuldmagt.

1. Valg af:

1.1 Dirigent: Torkil Jensen

1.2 To Referenter: Mette Andresen og Lone Nitschke

2 Bestyrelsen beretning:

2.1 Formanden Helle Juul fremlægger beretning. Se bilag.

2.2 Moderniseringer: Lone Nitschke er i gang med at lave en opdatering af samtlige moderniseringer i alle andelene. Når arbejdet er færdiggjort, vil den enkelte andelshaver få en oversigt med de moderniseringer, der er i lejligheden. Bestyrelsen reviderer skrivelsen: ”Regler og retningslinjer for moderniseringer i ABF Solgården”, der også indeholder afskrivningsmodeller for de forskellige moderniseringer.

Lone vil henvende sig til enkelte andelshavere, hvis der spørgsmål omkring moderniseringer.

I forbindelse med salg af andel rekvireres en flyttemappe hos administrator og salgsopstilling hos bestyrelsen.

Andelshavere, der vil sælge, opfordres til at klare ekspeditionen af ejendomsmæglere selv og ikke belaste bestyrelsen med de opgaver, der er i forbindelse med salg.

Spørgsmål om, hvornår vi får vores privatnøgler igen efter vinduesudskiftning: Når der har været 2 gange mangelgennemgang og evt. mangler er blevet udbedret.

Vi forventer, at alle vinduer i lejlighederne er udskiftet inden midt december. Enkelte steder skal der laves nogle individuelle løsninger. Helle vil kontakte de pågældende andelshavere.

Spørgsmål om, hvorfor der ikke blev indkaldt til generalforsamling efter valg af tømrer til vinduesprojektet. Helle svarer, at bestyrelsen sikrede sig til en tidligere generalforsamling at få bemyndigelse til at vælge billigste tømrer efter lukket licitation.

Formandens beretning blev godkendt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af:

3.1 Årsregnskabet

3.2 Revisionsberetning

3.3 Værdiansættelse af andelene

Kasper Tordahl fra Deloitte gennemgår årsregnskabet og revisionsberetningen.

Fra næste år vil der rent regnskabsmæssigt ske en ændring m.h.t. opgørelsen af ejendommens værdi i regnskabet. Ejendommens værdi skal opføres i regnskabet enten med anskaffelseskursen eller til dagsprisen, hvis ejendommen sælges i dag som udlejningsejendom.

Dette har ingen betydning ved værdiansættelsen af lejlighederne, her bruges fortsat den off. vurdering.

Årsregnskabet godkendes enstemmigt.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget og boligafgiftens størrelse:

Abel fra Abel og Skovgård Larsen gennemgår budgettet. Der foreslås ingen stigning i boligafgiften trods underskud på sidste års regnskab. Når vinduesprojektet er afsluttet, skal der laves en regulering af boligafgiften.

Kommentar fra Niels Juul: Der burde også fremlægges et budget for vinduesprojektet og den stigning i boligafgiften, det vil bevirke.

Abel: Ja, men det er svært at opgøre, inden projektet er færdigt, da der er mange individuelle løsninger, som skal finansieres af den enkelte andelshaver.

Helle: Det skønnes, at boligafgiften max. stiger med 250 kr. pr. lejlighed.

Niels Juul påpeger, at bestyrelsen kun har fået godkendelse på sidste generalforsamling til at hjemtage lån på 4 mio. kr. til vinduesprojektet.

Abel: Der er optaget lån på 4,8 mio. kr..

Helle: Vi har fået ekstra udgift på vores kviste, der skal istandsættes for at undgå utætheder i taget.

Det besluttet, at bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling, så stigningen i boligafgiften kan godkendes af generalforsamlingen, når vinduesudskiftningen er færdig.

Næste års budget bliver vedtaget enstemmigt

5. Valg af revisor

5.1 Karsten Mumm fra Deloitte er genvalgt som revisor for næste år.

6: Indkomne forslag.

6.1: Bestyrelsens forslag til omlægning af 6 af foreningens nuværende lån.

Abel gennemgår de 2 forslag til lånomlægning. Efterfølgende er der diskussion om fordele og ulemper. Der er generel bekymring for de afdragsfrie lån. Det giver ikke besparelse – kun udskydelse af udgifterne. Bankerne vil se på låntyperne i tilfælde af optagelse af lån til nye købere, og afdragsfrie lån vil gøre det svære at få bankerne med på at give lån.

Abel: Der er ingen usikkerhed ved at optage nye lån. Men vi udsætter afviklingen. Boligafgiften kan derved blive lavere lige nu, hvor vi ikke kan få fuld pris for lejlighederne.

Vi mangler oplysninger og uddybning af forslagene til at kunne stemme om dem. Vi vil gerne have et forslag, der viser udgiften uden afdragsfrihed. Vi stemmer om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med nyt forslag til næste ekstraordinære generalforsamling.

Det blev vedtaget, at bestyrelsen arbejder videre med forslag til omlægning af lånene.

6.2: Bestyrelsens forslag til vedtagelse af husorden.

Bestyrelsens forslag til husorden diskuteres. Indeholder mest sund fornuft, som de fleste kender til i forvejen. Men godt at have på skrift alligevel. Skal der være sanktioner? Nej, det er nok med regler at henvise til.

Supplement: Husk at holde yderdøre lukket af hensyn til sikkerhed.

Samt rettelse med hensyn til at efterlade cykler hensigtsmæssigt i gården.

Abel: Fornuftigt at have en godkendt husorden i tilfælde af ekstrem adfærd, som kan ende med eksklusion, da er det godt at kunne henvise til godkendt husorden. Opfordring til at blive ved en grill, når den er tændt – samt sikre at den er gået ud efter endt brug.

Opfordring til at blive bedre til at sortere skrald og pap. Vær opmærksom på nye regler for storskrald.

Husorden med rettelser blev vedtaget. Bilag vedlagt.

6.3: Bestyrelsens forslag til vedtagelse vedr. arbejdsdage.

Optakt til at vække andelstanken i håb om at flere vil være villige til at deltage i fælles arbejdsdage, hvis ikke man møder op, skal man betale 50 kr. om måneden. Uden meget tid til diskussion gik forslaget til afstemning skriftligt:

Afstemning: Ja : 23 Nej: 15.

Dermed er forslaget vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen:

7.1 På valg er:

Svend Køster Regenbugsgade 9 2. tv.(modtager genvalg)

Lone Nitschke Regenbugsgade 11, 1. tv.(modtager ikke genvalg)

Ikke på valg:

Helle Juul Regenbugsgade 5, 1. tv

Martin Holm Sørsensen Regenburgs Plads 5, 2. th

Per Kassow Regenbugsgade 9, st. th.

De har alle tre 1 år tilbage af indeværende 2 årig periode.

Jacob Foldager Silkeborgvej 66 1. tv opstiller
Martin Jensen Silkeborgvej 56 2. tv opstiller

Der er skriftlig afstemning om de 2 pladser i bestyrelsen mellem Svend, Jacob og Martin.

Jacob og Martin bliver valgt ind i bestyrelsen for 2 år.

7.2 Valg af suppleanter

1. suppleant: Mikael Jensen Silkeborgvej 68 2. th
2. suppleant: Nicki Hansen Regenburs Plads 1, 2. tv
3. suppleant: Sally Pedersen Regenburs Plads 5, 1. th

8. Orientering fra de enkelte udvalg

8.1 Haveudvalg Bestyrelsen takker Anne Grethe og Lone for arbejdet med at gøre haven pæn og farverig. Der vil til foråret blive lavet lidt om i hjørnet med blommetræet og den lille legeplads, så der bliver et grill aflukke mere.

8.2 Festlokalet. Stor efterspørgsel efter lokalet. Lokalet skal snart males. Vi henter tilbud hjem på lyddæmpning for bedre akustik i lokalet

8.3 Gæsteværelset: Lokalet bliver fortsat flittig brugt. Skal istandsættes både vægge og gulv.

9. Eventuelt:

Torben Laursen fra Handelsbanken, der er foreningens nye bank, fortalte lidt om banken og tilbød personlige samtaler med andelshavere, der er interesseret i tilbud fra banken.

Stor tak til formand Helle Juul, der laver et kæmpe stykke arbejde i forbindelse med vinduesprojektet og bruger mange frivillige timer på arbejdet for Solgården.

Underskrifter: Solgården d. _____

Referent Mette Andresen

Referent Lone Nitschke

Dirigent Torkil F. Jensen