

Referat fra Ordinær generalforsamling søndag den 29. oktober 2017 i Andelsboligforeningen Solgården

47 andelshavere deltog ved fremmøde, 2 ved fuldmagt.

1. Valg af

- 1.1 Som dirigent blev foreslået Leif Henning Jensen, som blev valgt med akklamation. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne og dermed beslutningsdygtigt.
- 1.2 Referenter: Mads Dyrmosø og Louise Lunde Dinesen
- 1.3 Oprydning: Alle, der deltager i efterfølgende spisning, hjælper til med oprydning.

2. Bestyrelsens beretning.

2.1 Fremlagt af formanden

Formanden fremlægger bestyrelsens beretning for året, der er gået:

Formandens beretning kan hentes på hjemmesiden. Tilføjelser til beretningen -

Peter: Der har været 19 lejligheds handler i løbet af regnskabsåret. Sidste tørreloft er nu inddraget til bolig. Handlerne fremgår af regnskabet for regnskabsåret 2016. Der har det seneste år været ekstern vurdering i forbindelse med overdragelse af lejligheder.

Anders Krogh har overtaget foreningens Facebook-gruppe.

Anders og Kenneth har i standssat værkstedet - det er til fri afbenyttelse for alle i andelsforeningen.

Matti har stået for etableringen af fibernet i foreningen. Arbejdet med løsningen er næsten færdig.

Tue har været ansvarlig for regnskab + sommerfest (sommerfesten blev aflyst grundet manglende tilslutning).

Helle har haft formandskabet, herunder kontakt til administrator.

Ny daglig administrator hos Abel og Skovgaard hedder Nadia Ulbjerg Hald (nuh@abel.dk).

Der har været lidt overgangsvanskeligheder fra Mette til Nadia, men alt kører nu, som det skal.

Der er det seneste år gjort tiltag til at komme af med ejendommens rotte plage, det har hjulpet.

Der har været fint fremmøde til fælles arbejdsdage.

3. Fremlæggelse og godkendelse af

3.1 Årsregnskab

3.2 Revisionsberetning

3.3 Værdiansættelse af andelene

Årsregnskabet blev fremlagt af revisionsfirmaet.

Revisors (Deloitte) påtegning fortæller side 4, at revisor tilkendegiver, at regnskabet viser et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17.

- Vedligeholdelse er højere end budgetteret. Revisor og bestyrelse angiver, at det er
- naturligt for en efterhånden ældre ejendom.
- Udgiften anført som "telefon" under foreningsomkostninger gælder internet i fælleslokaler.
- Andelens værdi er stigende for de sidste tre år. Primær årsag til stigning er foreningens overskud. Andelskronen andrager dags dato kr. 28.697.

Årsregnskabet 2016 godkendt af generalforsamlingen.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget og boligafgiftens størrelse

4.1 Hensættelse til vedligehold

Budgettet blev fremlagt af Administrator (Klaus Tvede-Jensen).

- Der budgetteres med stigninger på 1-3 % på driftsudgifterne.
 - Der er højere vedligeholdelsesudgifter end budgetteret. Der har været hensat midler til brandkarme, men det har ikke været muligt at afholde reparationen.
 - Der er brugt ressourcer på f.eks. rottebekæmpelse, VVS-arbejde ifb. med sprungne vand-/varmerør og udbedring af medfølgende vandskader samt standsning af fugtgennemtrængning i nordmuren (mod Regenburgsgade).
 - Der både hensat til og budgetteret med brandkarme i regnskabsåret 2018.
- Der budgetteres med uændret boligafgift.
 - Pga. stigende udgifter til drift er der kr. 214.000 i underskud på budgettet.
 - Bestyrelsen forventer at der skal vedtages en stigning i boligafgiften næste år og nok i størrelsesorden 2-3 %.

Budgettet og boligafgiftens størrelse godkendes af generalforsamling.

5. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller Revisionsfirmaet Deloitte.

Revisionsfirmaet Deloitte fik genvalg.

6. Forslag/orientering fra bestyrelsen

6.1 Forslag om digital fremsendelse af alle foreningens dokumenter.

Forslagsbegrundelse: Det koster kr. 54,- pr. brev at sende materiale til foreningens 87 andelshavere.

De beboere, der ikke har adgang til internet, kan stadig få dokumenter pr. brev.

Der er ingen stemmer imod forslaget. Forslaget går videre, da endelig vedtægtsændring kræver ekstraordinær generalforsamling.

6.2 Ekstern rengøring af opgange – skal ordningen fortsætte.

Formanden spørger, om generalforsamlingen modsætter sig, at ordningen fortsætter. Det er ikke tilfældet.

6.3 Orientering om ekstern synsmand på overdragelser.

Foreningens håndværker, som er bygningskonstruktør, er med rundt til syn og påpeger fejl og mangler. Det er, som tidligere, foreningens materialer og vurderinger, der ligger til grund for syn.

6.4 Orientering om rotteudfordringer og tiltag.

Bekæmpelse af rotter er en stor udgift for foreningen. I årets løb er der blevet lukket af for kloak adgangen. Rotter tiltrækkes dog af madlugt, så vær opmærksom på

- ikke at efterlade madrester, snacks eller affald i gårdmiljøet
- at være omhyggelig med at lukke affaldsposer, inden de smides i containere
- ikke at lægge mere affald i affaldscontainere end lågene kan lukkes

6.5 Beboerparkering – orientering.

- Vi ser, at flere og flere parkerer i Regenburgsgade og området omkring. Ceresbyen tiltrækker f.eks. mange parkeringer.
- Det er politisk besluttet at lave en form for P-zone med tidsbegrænset parkering i dagtimerne og en form for brugerbetalt parkeringslicens for beboere.
- Prisen bestemmes politisk. Helle mener, at prisforventningen er omkring kr. 500,00 årligt.
- P-zonen forventes at træde i kraft første halvår af 2018.

6.6 Orientering om ændring af storskraldsordning og sortering.

Den hidtidige storskraldsordning, hvor man kan stille skrald ved porten hver anden fredag, og skraldet afhentes af kommunen, ophører, da ordningen ikke fungerer.

Det betyder, at de, der stiller storskrald ud, selv skal sørge for afhentning af storskrald. Der opfordres til, at man stille storskrald frem ved egen hoveddør og først på dato for afhentning.

6.7 Orientering om brandkarme og andre vedligeholdelsesafgifter.

- Se pkt. 4.1

6.8 Orientering om ydre sikkerhed.

- Det har været undersøgt, hvilke muligheder, der er for sikkerhed ift. gårdens port. De fleste løsninger er dyre. Efter den nye ikke-gennemsigtige port opleves der ikke længere problemer med ubudne gæster. Der arbejdes ikke videre med en aflåsningsmulighed for porten.
- Kodesystemet på hoveddørene bliver ændret.

7. Valg til bestyrelsen

Anders og Peter udtræder af bestyrelsen. Helle er på genvalg.

Jakob Foldager og Mads Dyrmosé indstilles til valg af bestyrelsen.

Alle tre opstillede blev valgt.

7.2 Valg af første, anden og tredje suppleant

1. Sally Pedersen
2. Mette Andresen
3. Steffen Jørgensen

8. Orientering fra udvalgene

8.1 Have

- Der må selvfølgelig gerne spises af havens frugt. Frugt og bær bør spises med øje for, at så mange beboere som muligt, får mulighed for at smage.

8.2 Festlokale

- Vi skal være bedre til at rydde op og tørre af efter brug.
- Husk, at der er meget lyd i gården, og *alle*, næsten, kan høre, hvad du siger, når der er mørkt og stille i gården.
- Brug af grill skal foregå, så det ikke generer andre beboere, dvs. at grillen ikke må placeres tæt op imod husmuren, men tæt på eller i haven.
- Der efterspørges synlighed, f.eks. på hjemmesiden, om, hvornår festlokalet er booket.

8.3 Gæsteværelse

- Ingen klager på gæsteværelset.
- Der er mistet en pude fra gæsteværelset.
 - Låner man inventar fra gæsteværelset, er det en selvfølge at levere det tilbage
 - Opdager man, at der er fejl og mangler, så meld det til Louise
- Booking: Ønsker du at booke en sammenhængende periode, skal du først klikke på startdato og derefter på slutdato for perioden.
- Aftal afhentning af nøgle med Louise et par dage før, du skal bruge rummet.

9. Eventuelt

- Der henstilles til, at tørrerummene bruges med omtanke for, at vådt tøj skaber fugt i rummene. Her tænkes specielt på håndklæder, sengetøj og andre store ting, der med fordel kan og bør tørres i tumbler.
- Der spørges til, om der kan laves en mere lukket gruppe på Facebook, så vi kan kommunikere beboere indbyrdes.

Aarhus den 12. november 2017

Dirigent


Leif-Henning Jensen