

**Referat af Ordinær generalforsamling
Andelsforeningen "Solgården"
søndag den 25. oktober 2020 kl. 17:15
Frivillighuset, Trøjborg**

Dagsorden iht. vedtægterne

1. Velkomst ved formanden

1.1 Dirigent

Leif-Henning Jensen blev foreslået og valgt som dirigent.

Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne og dermed beslutningsdygtigt. Tid og sted var dog flyttet for forsamlingen grundet COVID-19. Ingen indvendinger.

Tilstede er 38 stemmeberettiget andelshavere samt 11 fuldmagter. I alt 49 stemmer.

En forlod generalforsamlingen midtvejs.

1.2 Referenter

Nadia Wigh Tvermoes og Jacob Zimmer.

1.3 Hjælpere til oprydning efter generalforsamlingen

Bestyrelsen spritter af. Der er ikke fællesspisning bagefter.

2. Bestyrelsens beretning:

Jacob Foldager aflagde beretning (se bilag).

Lasse Pedersen er trådt ud af bestyrelsen før tid. Grundet kort tid til generalforsamlingen, blev der ikke indkaldt suppleant. Der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem.

Susanne Skaarup er fast administrator ved Abel og Skovgaard Larsen. Hun kan træffes i telefontid ml. 9-11 og kan altid fanges på email. Tjek gerne forsamlingens hjemmeside og vore vedtægter, inden du kontakter Susanne eller bestyrelsen med spørgsmål. Ligeledes findes der vejledning af modernisering af lejligheder samt manual til salg af lejligheder på hjemmesiden.

Det har været et stille år ift. reparationer i foreningen. Der har dog været en større vandskade på Regenburgsgade nr. 9, hvor forsikringen har afholdt udgifterne.

Dørpumpen til porten er repareret, og hullet i fliserne i gården er blevet fyldt med beton.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle gerne må hjælpe til med at fjerne affald, skrald, gamle reklamer mv., der ligger og flyder i vort område.

Der blev afholdt en vellykket arbejdsdag i sommers med efterfølgende fest om aftenen.

Efterårets arbejdsdag blev aflyst pga. COVID-19. Der er dog enkelte opgaver, der skal løses inden vinter heriblandt havemøbler, der skal flyttes indenfor. Bestyrelsen regner med at løse disse opgaver.

Der er indhentet valuarvurdering for ejendom, som følge af ny lovgivning.

Bestyrelsen har valgt at skifte forsikringselskab fra det nuværende if til TopDanmark. I TopDanmark opnås bedre vilkår og en stor årlig besparelse.

I den kommende tid vil bestyrelsen arbejde videre med at gennemgå foreningens aftaler. Først gartneraftalen og herefter boligydelsen. Der er i dag stor forskel i boligydelsen for de enkelte lejligheder grundet byfornyelsen i 1996. Bestyrelsen ønsker en ensartet boligydelse for de forskellige størrelser andelsboliger. Det betyder at nogen vil stige, andre vil falde. Alle de store lejligheder stiger mest, og de små lejligheder falder mest. Der er endnu ikke udregnet de konkrete tal.

Bestyrelsen opfordrer til, at hver enkelt kikker på den plads man optager i cykelkældrene, ved at fjerne overflødige cykler. Bestyrelsen vil i kommende tid markere cyklerne og efterfølgende sætte cykler uden ejermand til storskrald.

Der har været et lavt antal salg af lejligheder i år. Bestyrelsen opfordrer til at have tålmodighed ved salg og evt. kan det blive aktuelt at sælge lejligheder under prisen.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at foreningen har en intern venteliste til store lejligheder. Ventelisten slettes hvert år, og man skriver sig op på hjemmesiden. Tak til diverse.

Beretningen godkendes.

3. Fremlæggelse og godkendelse af:

3.1 Årsregnskab

Årsregnskabet blev gennemgået af revisor Klaus Tvede-Jensen. Resultatet vurderes at være tilfredsstillende og andelsforeningen er særdeles velkonsolideret.

Lille stigning i lejeindtægter, fordi boligydelse er steget lidt. Lille fald i ydelsesstøtte, fordi der er afdraget mere på lånene.

Stigende ejendomsskat og renovation vil formentlig fortsætte frem til 2024 hvor er kommer et nyt vurderingssystem.

Mindre vedligeholdelsesudgifter end budgettet og sidste år (stille år).

Øvrige foreningsomkostninger højere end sidste år: fx 25.000 til valuarvurdering.

Resultat af primærdrift: lidt mindre end sidste år, men markant bedre end budgettet (dog indgår ydelsesstøtte ikke).

Resultat før skat: stort set ligesom sidste år. Meget godt ramt ift. budget.

Vi er en særdeles velkonsolideret andelsforening.

Metodevalget for andelens værdi er valgt ift. B og ikke C som tidligere (se paragraf i dagsorden)

B er valuarvurdering

C er offentlig vurdering.

Bestyrelsen indstiller, at den maksimale andelskrone udgør 33.000.

Samme regnskabspraksis som tidligere år.

Der spørges ind til hensættelse af midler til fremtidige renoveringer. Bestyrelsen svarer, at midlerne ikke er hensat til noget specifikt, men læner sig op ad renoveringsplanen for foreningen. Der spørges efterfølgende, om det hensatte beløb er tilstrækkeligt. Revisor svarer, at han anbefaler det valgte beløb.
Årsregnskabet blev godkendt.

3.2 Revisionsberetning

Den er givet.

3.3 Værdiansættelse af andelene

Der er foretaget valuarvurdering af ejendommen med henblik på ny værdiansættelse af andelene. Valuarvurderingen kan benyttes tidsubegrænset i dette særlige blackstone-tilfælde. Forsamlingen diskuterer hensættelse af penge til fremtidige renoveringer og om fordele og ulemper ved forskellig værdiansættelse. Der stemmes om, om værdiansættelsen skal ændres, så vi går over til valuarvurderingen. 49 stemmer for. Forslaget er vedtaget.

Bestyrelsen stiller forslag om at fastsætte andelskronen til max 33.000. Det indstilles fra forsamlingen, at der også ønskes at stemme om den maksimale værdiansættelse jf. valuarvurderingen (35.960).
Desuden stilles der forslag om at fastsætte andelskronen til 35.000 henholdsvis 34.000.

Afstemning om værdiansættelse på 35.960.
24 stemmer imod. 20 stemmer for. 5 stemmer hverken for eller imod. 35.960 er forkastet.

Afstemning om værdiansættelse til 35.000.
22 stemmer imod. 26 stemmer for. 1 hverken for eller imod. Værdien af andelskronen er derfor 35.000.
Derfor stemmes der ikke om forslag med lavere andelskrone værdi.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget og boligafgiftens størrelse

Budgettet fremlægges af advokat Flemming Dahl fra Abel & Skovgaard Larsen.

Gennemsnitlig kr. pr m² er ikke et tal, der vurderes som skræmmende og efter advokatens vurdering ikke for højt.
Andelsforeningen har lav gæld og dermed høj friværdis.
Nøgletallene er gennemgået.

Lone: Henstilling om at sætte den samlede boligydelse lidt ned, når nu vi har 1 mio. i overskud.
Administrator: Kan anbefale at man ikke afdrager mere på lånene.
Bestyrelsen tager dette til overvejelse.

Budgettet godkendes.
Boligafgiften er uændret.

5. Indkomne forslag

Her skal der iht vedtægterne være $\frac{3}{4}$ af andelshavere til stede for at vedtægterne kan ændres. Det er der ikke, hvorfor der ikke kan vedtages ændringer.

5.1 Pernille With Nielsen stiller forslag om dyr i lejligheder (hunde/katte)

Det kan der ikke stemmes om overhovedet. Hvis man skal stemme om vedtægtsændringer, så skal det iht. vedtægterne foregå som paragrafforslag, der kan indgå i vedtægterne.

Forsamlingen diskuterer dog forslaget for at give forslagsgiver et indtryk af stemningen for forslaget. Hovedparten af andelshaverne gav udtryk for stor modstand imod forslaget.

Der laves en indikator-afstemning:

32 stemmer imod medens 1 er hverken for eller imod ud af 48 stemmer. Således ikke stemning for at godkende et sådant forslag.

Der spørges til, hvad sanktionerne er, hvis man bryder vedtægterne. Dette vurderes at høre under boligretten. En andelshaver gør opmærksom på, at der er holdes kat i en af foreningens lejligheder.

5.2: Jesper Lundahl stiller forslag om ændringer til vedtægten angående udlejning

Det er ikke muligt at stemme gyldigt om forslaget.

Der afholdes dog en indikations-afstemning.

41 stemmer imod. 5 stemmer for, 2 stemmer hverken for eller imod. Forslaget er forkastet.

5.3 Indhentning af tilbud på forsikring

Ikke aktuelt da bestyrelsen har truffet beslutning om at skifte til TopDanmark.

Skiftet betyder reducerede forsikringsudgifter for ca. 50.000 kr. i 2021.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen

Jacob Foldager – ikke på valg

Jacob Bähr – ikke på valg

Oliver Nielsen – ikke på valg

Sally Pedersen genvælges og Jakob Zimmer er nyvalgt.

Valg af 3 suppleanter – vælges for 1 år

Lise Hommelgaard vælges som 1. suppleant

Mads Dyrmosé vælges som 2. suppleant

Anders Krogh vælges som 3. suppleant.

7. Valg af revisor

Deloitte indstilles af bestyrelsen.

Deloitte er genvalgt.

8. Valg af administrator

Administrator Advokatfirmaet Abel & Skovgaard Larsen

indstilles af bestyrelsen og genvælgtes.

9. Orientering fra udvalgene:

9.1. Have

Ønsker en aftale mellem hvad Buus gør, og hvad vi selv skal gøre i haven/gården.

Udvalget henstiller til, at cykler primært stilles, hvor der er cykelstativer, så der er fri for cykler alle andre steder og specielt i hjørnet ved legepladsen. Hvis man er bange for at ens cykler bliver stjålet, kan de stilles i kælderens. Cyklerne i gården skal kunne fjernes, hvis der fx kommer sne og altså ikke være fastlåst til fx gelændere.

Udvalget opfordrer til, at porten bliver lukket hver gang, man bevæger sig ind eller ud af gården.

9.2 Festlokale

Mads Dyrmoser står fortsat for udlejning af festlokalet, der kan bookes på foreningens hjemmeside. Udlejningen går fint, og der bliver snart indkøbt lidt flere glas mv. For frie midler.

9.3 Gæsteværelse

Louise Lunde Dinesen står fortsat for udlejning af gæsteværelset. Der opleves ingen problemer, folk er gode til at rydde op, og der har ikke været nogen klager.

Udvalget opfordrer bestyrelsen til at indkøbe en nøgleboks med talkode, hvor nøglen til gæstelokalet kan afhentes og afleveres. Samme løsning ønskes for festlokalet. Bestyrelsen er positiv og vil følge op på forespørgslen.

10. Eventuelt

1. Bestyrelsen har kigget på, om der skal sættes lås på porten. Der er to muligheder:

- a. man kan låse med nøgle
- b. dørhåndtag med kode på

Bestyrelsen tænker over dette og arbejder videre med en løsning.

2. Altaner. Bestyrelsen har overvejet, om der skal nedsættes et udvalg ved siden af bestyrelsen, til at undersøge muligheder ifm. altaner.

Der nedsættes et udvalg, hvor man kan henvende sig. Henvendelse kan stilles til Peter With Nielsen.

3. Bestyrelsen siger stor tak til Lone, Anne Grethe, Louise, Mads og Steffen som tak for hjælpen.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 20

Dirigent



Leif-Henning Jensen