

**Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag den 9 april 2019 kl. 19:00
i kælderlokalet under nr. 5**

Marita Geinitz startede med at byde velkommen til generalforsamlingen og foretog valget af dirigenten.

1. Valg af dirigent.

Jesper Friberg blev valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet.

Dirigenten konstaterede ligeledes at der var 19 fremmødte stemmeberettigede og at formanden var tildelt en fuldmagt fra en beboer.

2. Valg af referent.

Gert Uwe Linnet blev valgt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formanden, se bilag 1.

Karin fortalte kort om de forskellige reparationer og færdiggørelse af den store renovation, der blev foretaget i 2017. Vedrørende renovationen blev de resterende opgaver foretaget. Det drejede sig om følgende: om malning af de hvide plader på nr. 5 og eftermalning af samtlige yderdøre, det sidste murearbejde med en revne i væggen under et vindue, samt på sokler og altaner, udskiftning af elastiske fuger ved altanforkanter med efterfølgende godkendelse af arbejde ved Drøhse og Gert Uwe Linnet, eftersyn af elastiske fuger i samtlige badeværelse samt udskiftning af dårlige fuger og reparation af revner i asfalten på p-pladsen og vejen. I løbet af efteråret 2017 og foråret 2018 var der er del tagsten der forskubbete sig på samtlige tage ud mod vejen og Johnny Beck har været for at foretage tagreparationerne som kostede ca. 14.000 kr. Der har også været 3 vandskader: 1 forsikringskade med et vandør der revnede i en væg på badeværelset og 2 stk. hvor der var huller i et vandør under loftet i gangen, med en samlet udgift på ca. 10.000 kr. til foreningen. Cirkulationspumpen på varmesystemet er også blevet udskiftet i 2 opgange. Simon Moos har 2 gange været forbi for at rense afløbsrør i forbindelse med forstoppelser i faldstammen fra køkkenafløbet. Til slut nævnte hun at der i forbindelse med salg af en lejlighed skulle købes 4 nye nøgler og foretages om kodning af låsene, samt at der var en rist i brusenichen der skulle hæves for at lovliggøre afløbet og det var alt sammen for sælgers regning.

Gert Uwe fortalte at affaldsplanen for 2019 – 2030 i Sønderborg kommune blev godkendt af byrådet i efteråret 2018. Det betyder at når den bliver indført skal der sorteres på følgende måde til de forskellige container: Metal - glas - papir og pap - plast og folie - organisk affald – restaffald. Indførelsen af den nye måde til indsamling af genbrugsmateriale og restaffald er blevet udskudt 3 gange på grund af diverse fejl i de afgivne tilbud i følge udbudsmaterialet. Sønderborg forsyning har fået lavet en ny tidsplan for indsamling ifølge den nye affaldsplan og den siger at indsamlingen starter **mandag den 30 september 2020**, som samtidig også er det allerseneste starttidspunkt der kan komme på tale.

De nye container vil blive omdelt fra sidst i august måned og ved samme lejlighed omdeles også den lille spand med tilhørende plastposer, som skal anvendes til indsamling af organisk affald, samt at der medfølger en beskrivelse af hvad der alt sammen regnes for organisk affald.

Ved indsamlingen af miljøkasser i vores afdeling den 8/4 viste det sig at vores miljøskab bliver godt anvendt, da der blev ombyttet 11 miljøkasser efter ca. 9 måneders indsamling, og det er på linje med andre steder.

Jan fortalt om at vi har udarbejdet et skema som viser hvordan økonomien vil udvikle sig under de forudsætninger som vi kender til fra de sidste 2 års regnskaber angående lånet, indtægter og udgifter, likvide midler og henlæggelser, den ajourførte vedligeholdelsesplan samt skønnet inflation. På den måde for vi et skøn over hvornår vi eventuelt skal foretage en ændring af huslejen eller andre ting, når vores henlæggelser og likvide midler er ved at gå i minus. Skemaet skal ajourføres hvert år når det nye regnskab er godkendt på generalforsamlingen eller når der indtræffer ændringer af de forudsætninger, der er anvendt til udarbejdelse af skemaet. Han fortalte også at dengang det nye lån blev optaget kostede det ca. 360.000 kr. om året i afdrag, bidrag og renter og at det i dag er reduceret til ca. 260.000 kr. om året, samt at vi stadigvæk modtager et mindre beløb i rente og bonus for at vi for del år siden lånte godt 5.000.000 kr. hos Nykredit.

Beretningen blev godkendt med 20 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

4. Forelæggelse af årsregnskabet for året 2018.

Administratoren startede med at fortælle at der bliver solgt virkelig mange private andelsboliger, også de der har været usælgelige indtil for nylig, og de bliver alle sammen solgt til stigende priser. Han fortalt også at vi betaler den absolut største forsikringspræmie af alle de private andelsboligforeninger som SØBO er administrator for. Da vi nu i 2 år har brugt flere penge end vi har hensat til planlagt vedligeholdelse og derved har en vedligeholdelseskonto på 0 kr., foreslog han at vi i indeværende regnskabsår for 2019 foretager en ekstraordinær hensættelse til planlagt vedligeholdelse på 200.000 – 300.000 kr. og det er noget bestyrelsen vil arbejde videre med. Det betyder godt nok at vi kommer ud af regnskabsåret 2019 med et underskud, men det har ikke noget at sige, da vi har en pæn stor likvid formue stående.

Derefter gennemgik han det udleverede regnskab grundigt punkt for punkt og fortalte at det ser godt ud som sædvanlig og at vi har en stabil lejeindtægt, samt at vi som sædvanlig bør anvende den mest gunstige værdifastsættelse af boligerne. Derefter gennemgik han papiret fra et nyt krav om økonomiske nøgleoplysninger, som skal oplyses på foreningens generalforsamling.

Generalforsamlingen besluttede/stemte for at den offentlige vurdering anvendes til værdifastsættelse af boligerne, da det er den mest gunstige metode at anvende.

Regnskabet blev godkendt med 20 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Det udsendte budgetforslag blev gennemgået. Der er foretaget små reguleringer i forhold til regnskabet for 2018 i både nedadgående og opadgående retning ud fra varslede stigninger og skønnede procentvise stigning af andre udgifter. Der er dog foretaget større ændringer i nedadgående retning ved posterne ”vedligeholdelse af bygninger” og ”vedligeholdelse af udenoms arealer”, og beløbene er brugt til at forøge posten ”henlagt til vedligeholdelse af bygninger m.m.”. Derved bliver årets resultat 0 kr. i overskud.

Foreningen er ikke forgældet, da der kun bruges 30% af boligafgiften til terminsydelser. Administratoren oplyste til sidst at vi har en meget billig husleje på 409 kr./m², da den i nybyggeri er på ca. 800 kr./m². Der foreslås at boligafgiften bibeholdes uændret.

Budgettet med uændret boligafgift blev godkendt med 20 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

6. Indkomne forslag.

Der var i alt indkommet 4 forslag.

a) Placering af affald – forslag fra bestyrelsen.

Jan Frøhlich fortalte kort om udflytningen af samtlige container i skralderummene til en fælles containerplads for hele afdelingen. Den vil få plads til 8 container af størrelsen 660 l. eller 770 l., da de har samme størrelse bortset fra højden af dem, og det er det antal vi regner med vil dække vores behov til sortering af genbrugsmaterialer og restaffald ifølge den nye affaldsplan for Sønderborg kommune. Den nye containerplads bliver etableret senest til sommerferien 2020 og måske allerede i år, da den også kan anvendes til nuværende sortering af genbrugsmaterialer og husholdningsaffald. Kent spurgte om målene på pladsen og containerne, da der ikke må være for lidt plads til at flytte rundt med dem på pladsen. Han mente også at pladsen skal flyttes lidt længere udad eller om det bare er tegningen der er lidt misvissende med hensyn til mål og placeringen.

Forslaget blev godkendt med 20 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

b) Poul Kjær – Fældning af det store træ mod parkeringspladsen.

Ifølge Poul Kjær ødelægger det de andre træer der står lige ved siden af det, samt at skyggen fra det giver meget mos i græsset. Karin Jepsen vil meget gerne beholde træet, da det forhindrer at folk i alle sydvendte lejligheder bliver generet af lyset fra forbi kørende biler eller når de parkerer med lyset ned mod bygningen. Tage Duus fortalte at han har talt med en gartner han kender om træet og også vist ham det. Gartneren fortalte at træet trænger til at blive beskåret og at man godt kan placere nogle fuglekasser i det for at få flere småfugle i området. Han er villig til at komme og hjælpe Tage med at beskære det og placere fuglekasser i det til næste vinter. Der blev talt om at fuglekasserne kun skal være små fugle. Dirigenten foreslog derefter at der også kommer en afstemning om en beskæring af træet og en afstemning om opsætning af fuglekasser til små fugle og det blev godkendt af generalforsamlingen.

Poul Kjær's forslag blev nedstemt med 0 stemmer for, 19 stemte imod og 1 stemte blankt.

Forslaget "beskæring af træet" blev godkendt med 18 stemmer for, 0 stemte imod og 2 stemmet blankt.

Forslaget "opsætning af fuglekasser til små fugle" blev godkendt med 16 stemmer for, 0 stemte imod og 4 stemte blankt.

Tage Duus aftaler med gartneren om hvornår træet skal beskæres og fuglekasserne placeres og finder ud af hvor mange der skal hjælpe til med arbejdet.

c) Poul Kjær – Fejning af arealer, parkeringsplads og vej i foråret og efter løvfald. Pris max. ved havefolk 2.000 kr. årlig for 2 gange fejning.

Ifølge Poul Kjær ligger der mange gange meget skidt rundt omkring ved især vejkanterne og på parkeringspladsen. Det være sig sand, blade og især paradisæbler, der falder ned på vejen når de er overmodne i efteråret. Arne spurgte om foreningen har en støvsuger til opsamling af blade og der til svarede formanden, at det har vi ikke. Formanden opfordrede i øvrigt alle til at hjælpe til med at fjerne blade og paradisæbler fra vejen og græsset.

Forslaget blev nedstemt med 0 stemmer for, 19 stemte imod og 1 stemte blankt.

d) Poul Kjær – Plan over optimering af haveanlæg.

Poul Kjær ønsker et professionelt firma til at lave en vedligeholdelsesplan for haveanlægget. Det virker ifølge ham som om der slet ikke sker noget med det. Der var en kort diskussion om hvad der eventuelt skal ændres og især om hvad prisen vil blive for det ved et haveselskab.

Forslaget blev nedstemt med 0 stemmer for, 19 stemte imod og 1 stemte blankt.

7) Valg til bestyrelsen.

Gert Uwe Linnet blev genvalgt.

Karin Jepsen ønskede ikke genvalg. Da der ikke var nogen der ønskede at stille op til valget, fortsætter bestyrelsen med de nuværende 4 medlemmer.

8) Valg af to suppleanter.

Jesper Friberg blev genvalgt som første suppleant og Tage Duus blev genvalgt som anden suppleant.

9 & 10. Valg af administrator og revisor.

SØBO og deres revisor blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Hans Peder efterlyste en seddel angående punkterede ruder, da han har en punkteret rude i hans lejlighed. Bestyrelsen lovede at se på sagen.

Jesper spurgte om bestyrelsen har drøftet hvor der eventuelt kan placeres en opladerstand til el.biler hos os eller et andet sted her i området, da det vil blive aktuelt på et tidspunkt. Gert Uwe tager spørgsmålet med til bestyrelsesmøde og generalforsamling i den overordnede grundejerforening.

Jesper spurgte om hvad det tomme skralderum skal anvendes til og Jan svarede at det vil blive til et ekstra cykelrum når det bliver tømt og der er monteret en ny lås i døren.

Ole spurgte om der kan etableres en stikkontakt inde i gangen som kan bruges til opladning af en el.kørestol. Bestyrelsen lovede at se på sagen.

Jan kan godt tænke sig at vi for et fugleskræmsel til at skræmme alle mågerne, som afleverer store klatter overalt i området.

Ole spurgte om hvad med bygning af containerpladsen. Der blev ikke svaret på spørgsmålet, da det ikke er besluttet om der laves en/flere ekstra arbejdsdage til etablering af den eller der bliver bestilt et firma til at foretage opgaven.

Inden Marita afsluttede generalforsamlingen overrakte hun en lille gave til Karin, som stopper i bestyrelsen, og takkede hende for mange års stor og ihærdig indsats i bestyrelsen for foreningen.

Til slut rettede Marita Geinitz en stor tak til dirigenten og generalforsamlingen for fremmødet samt for god ro og orden.

Der efter var foreningen vært ved et lille traktement bestående af 2 slags kager samt kaffe og the.

Mødet sluttede kl. 20:20

Sønderborg den 6 maj 2019



Dirigent Jesper Friberg



Formand Marita Geinitz



Jan Frøhlich



Gert Uwe Linnet



Karin Jepsen