

**Referat fra ordinær generalforsamling mandag den 22 juni 2020 kl. 19:00
i kælderlokalet under nr. 5**

Marita Geinitz startede med at byde velkommen til generalforsamlingen, som beklageligvis ikke kunne afholdes inden for fristen ifølge vedtægterne, da der var forsamlingsforbud på flere end 10 personer i landet på grund af corona smittefaren, og foretog derefter valget af dirigenten.

1. Valg af dirigent.

Jesper Friberg blev valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet.

Dirigenten konstaterede ligeledes at der var 18 fremmødte stemmeberettigede og at Jan og Gert Uwe hver 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.

Hans Harald fortalte kort om bestyrelsens arbejde med at finde rundt i junglen af regler, anbefalinger, div. tilbud fra fabrikanten af lade standere m.m. Det har vist sig at vi har ledig kapacitet i vores nuværende el.forsyning til 2 opladebokse. Der skal dog trækkes et kabel fra el.målerrummet i nr. 5 og ud til parkeringspladsen hvor der skal opstilles en stander med 2 opladebokse samt foretages montering af sikkerhedsudstyr og opladeboksene. Dette el.arbejde skal foretages af et autoriseret el.firma til en pris af ca. 30.000 kr. Der skal også vælges hvilket fabrikat af opladeboksene der skal monteres i lade standeren. Skal det være fra en der også har forskellige abonnementer, såsom Clever eller Eon, hvor dem med el.bil kan få et billigt fastprisabonnement og hvor andre der ikke anvender dette firma så skal betale op til 6,00 kr./kWh for at benytte foreningens opladestander. Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med sagen og også inddrage andre beboer, som har et godt kendskab til området, i arbejdet med at finde den bedste løsning for foreningen.

Gert Uwe startede med at fortælle at det er meget længe siden foreningen har haft så få tings- og små vandskader, som i det sidste års tid. Der har været 4 små tingsskader som var, et forstoppet afløbsrør i nr. 1 der er blevet rensat, tidsrelæet til tænd/slukning af opgangsløset i nr. 3 er skiftet, hoveddørslåsen i nr. 5 er blevet repareret og der er skiftet en motor til 3-vejs ventilen, som fordeler det opvarmede vand mellem varmesystemet og varmt vand, i nr. 5's gasfyr. Der har været 4 forskellige vandskader, hvoraf de 2 gik ud over el.målerrummet i nr. 1. Den første var et hul på et vandret koldt vandsrør i rummet som blev repareret og det andet var et hul i et lodret varmvandsrør i fyrrummet, hvorfra vandet kunne løbe ned og kortslutte 2 el.målere, som blev udskiftet samt at røret blev repareret. De sidste 2 havde deres start i nr. 5, 2 tv. under køkkenskabene. Ved det første var der en skade på afløbsrøret fra køkkenvasken i den ende der er stukket ind i faldstammen og ved denne skade kom der en vand på loftet i 1, tv. som derved skulle males.

Ved den anden skade opstod der en revne i vinklen mellem det lodrette og det vandrette afløbsrør lige under køkkenvasken og ved denne skade kom der vand på stuevægen ind mod 1, tv. i nr. 5 1 mf., som derved skulle males. Til slut fortalte jeg at der er blevet monteret en skærm under de 3 brugsvandrør i samtlige el.målerrum, for at undgå at der kan dryppe vand ned i el.målerne der er monteret under rørene.

Jan fortalte kort om vores økonomi, som er vældig god og at vi i 2019 har modtaget godt 18.000 kr. i rente og erhvervstilskud til lån. Derefter kom han ind på det udarbejdede økonomiudviklingsskema som viser at vi også i fremtiden vil have en god økonomi, selv efter de år hvor vi har store udgifter til renoveringsarbejder ifølge vedligeholdelsesplanen, se bilag 2.

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

4. Forelæggelse af årsregnskabet for året 2019.

Administratoren startede med at fortælle at vi som sædvanlig har et pænt regnskab og en stabil lejeindtægt. Derefter gennemgik han det udleverede regnskab grundigt punkt for punkt inklusiv aktiverne og passiverne og nævnte også at egenkapitalen er på godt 13 millioner. Der blev fortalt at der findes 2 måder til værdifastsættelse af boligerne, enten via anskaffelsessummen eller via den offentlige vurdering, samt at vi som sædvanlig bør anvende den mest gunstige værdifastsættelse af boligerne.

Generalforsamlingen besluttede og 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 reguleringer i forhold til budgettet og regnskabet for 2019 i både nedadgående og opadgående retning ud fra varslede stigninger og skønnede procentvise stigning af andre udgifter. Der er dog foretaget en stor stigning af ejendomsskatten fra 67.000 kr. til 160.000 kr. da der skal betales fuld ejendomsskat når ejendommen er over 30 år gammel, samt tilføjet en ekstra henlæggelse til bygningsvedligeholdelse på 500.000 kr. efter råd fra administratoren. Ud fra ejendomsskattestigningen ønsker bestyrelse en huslejestigning til dækning af den øgede udgift. Under beregning af huslejestigningen opdagede vi at stigningen ville blive ens for de forskellige lejlighedsstørrelser med den nuværende beregningsmetode og det var efter vores mening ikke hensigtsmæssigt. Der blev udarbejdet en ny metode hvori samtlige udgifter bliver samlet og derefter delt med 1/3 til ligelig fordeling og 2/3 til fordeling efter indskud. Det gav det ønskede resultat med den mindste stigning til de mindste lejligheder og større stigninger til de større lejligheder. Bestyrelsen ønsker at den nye beregningsmetode anvendes til fastsættelse huslejen og fremtidige huslejestigninger. Administratoren oplyste til sidst at vi har en meget billig husleje på 452 kr./m² efter stigningen, da den for SØBO's ældre bygninger er på ca. 600 kr./m² og i deres nybyggeri er den på ca. 800 kr./m².

Der foreslås at boligafgiften ændres efter den nye beregningsmetode.

Budgettet med ændret boligafgift efter den nye beregningsmetode blev godkendt med 20 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

6. Indkomne forslag.

Der var i alt indkommet 3 forslag.

1) Tage foreslår opførelsen af et garagetag.

Tage Duus ønsker at placere et carport lignende tag som passer over en af parkeringsbåsene, så han kan få sin bil under tag, og spurgte om der var flere der kunne tænke sig sådan et tag. Marita svarede at det ikke bare lige sådan kan lade sig gøre at placere et tag over en parkeringsbås. Der skal udarbejdes et bedre forslag med en tegning af en carport eller flere og med en anden placering end på den nuværende parkeringsplads. Under debatten af forslaget kom det frem at der nok skal laves en helt ny plads med carporte på den anden side af vejen og at det kan blive meget vanskeligt at få en byggetilladelse til byggeriet af carporte.

Forslaget blev lige så stille trukket tilbage af Tage.

2) Jan og Laila foreslår efterisolering af loft.

Jan Frøhlich gennemgik forslaget grundigt punkt for punkt om hvorfor han ønsker foretaget en efterisolering af lofterne og hvad det vil koste ifølge et tilbud. Forslaget blev derefter livligt debatteret, hvorunder man også kom rundt om andre steder at efterisolere, samt om det i det hele taget kan betale sig. Jan fortalte også at vi på den ene af foreningens kontoer skal betalte en rente på 0,6 % af beløbet over 500.000 kr. Der blev også spurgt om der er andre der har en stor varmeregning på anden sal, samt om hvem's behov/hensyn der i det hele taget er tale om. Efter en længere debat blev forslaget sendt til afstemning af dirigenten.

Forslaget blev ikke vedtaget da 8 stemte for, 8 stemte imod og 4 stemte blankt.

3) Anne foreslår professionel rengøring.

Anne Kroul gennemgik forslaget med priser fra et lokalt rengøringselskab og fortalte at det kniber med rengøring af fællesarealet flere steder. Under den efterfølgende debat kom det frem at der er flere der i dag har rengøringshjælp, da de ikke selv er i stand til at foretage rengøringen. Der blev også sagt at bestyrelsen skal værre skrappe til at fortælle de beboer, der ikke overholder deres rengøringspligt, hvad der så vil ske i fremtiden, hvis de bliver ved med at "glemme" rengøringen. Til slut fortalte Anne at det kan blive et endnu større problem med manglende rengøring, når der flytter flere unge mennesker ind i foreningen, da de ikke har lyst til at gøre mere rent end højst nødvendig.

Forslaget blev nedstemt med 7 stemmer for, 12 stemte imod og 1 stemte blankt.

7) Valg til bestyrelsen.

Marita Geinitz blev som formand genvalgt for 1 år.

Jan Frøhlich og Hans Harald Hansen blev genvalgt for 2 år.

8) Valg af to suppleanter.

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

9) Valg af administrator.

Bestyrelsen vil gerne have bemyndigelse til at søge andre firmaer om tilbud som administrator.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen den ønskede bemyndigelse med 19 stemmer for, 0 stemte imod og 1 stemte blank.

10) Valg af revisor.

Bestyrelsen vil gerne have bemyndigelse til at søge andre firmaer om tilbud som revisor.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen den ønskede bemyndigelse med 19 stemmer for, 0 stemte imod og 1 stemte blankt.

11. Eventuelt.


Anne spurgte om man stadigvæk kan nå at komme med på listen over dem der skal have skiftet ruder der er punkteret, da hun også har fået et vindue med en punkteret rude i løbet af vinteren. Hans Harald lovede at undersøge om der kan tilføjes et vindue mere til dem der er bestilt. Under denne samtale kom der også frem at terrassedørene i nogle lejligheder er utætte forskellige steder. Han vil tage det med på listen til tømmere for at se om det kan laves i forbindelse med udskiftningen af punkterede ruder. Han bad til slut dem der har en utæt terrassedør om at ligge en seddel med deres navn og adresse i hans postkasse.


Gert Uwe blev spurgt om den affaldsspand til madaffald der stod lige inde for døren. Jeg fortalte at den var lånt for at blive vist på generalforsamlingen. Det er den der kan anvendes til madaffald i forbindelse med den nye sorteringsplan, dog skal man selv hente en hos Sønderborg forsyning til efteråret, når den er klar til udlevering. Da jeg forhørte mig hos dem om den også kunne blive medleveret sammen med alt det andet der skal leveres til efteråret, fik jeg at vide at det kan den godt blive, under forudsætning af at der bliver leveret en til samtlige lejligheder. Til sidst forhørte jeg mig om alle kunne tænke sig en og da der blev sagt ja tak til det, vil der blive bestilt en til alle lejligheder.

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


Mødet sluttede kl. 21:15

Sønderborg den 27/8 - 2020


Dirigent Jesper Friberg


Formand Marita Geinitz


Jan Fröhlich


Gert Uwe Linnet


Hans Harald Hansen

Bilag 1

Bosager I generalforsamling juni 2020

Siden sidste generalforsamling.

Først og fremmest vil i byde den nye beboer Bjarke Hansen Corydon velkommen til vores forening.

Vi håber at du begynder at føle dig hjemme og vil være en del af fællesskabet – som man jo er i en andelsboligforening.

Siden sidst er jo ved at være længe siden. Men grundet Corona har det ikke været muligt at afholde mødet før. Men vi har fortsat arbejdet med tingene.

Hans Harald startede allerede sidste år med at spørge om I havde punkterede ruder. Men også her kom der en vinter – og Corona i vejen.

Hans Harald har også haft en snak med Hede Danmark om havearbejdet. Både brugen af ukrudtsmiddel og brugen af salt. De snakkede også lidt om hvordan buske osv. skulle klippes. Alt hvad der gøres udover hvad der står i planen, koster ekstra.

Derudover har Hans Harald lagt virkelig mange timer i undersøgelsen af ladestandere til elbiler det sidste år.

Det er en jungle at finde rundt i - og finde priser på. Det man får at vide den ene dag, passer ikke mere den næste dag. Det er også et spørgsmål om man vil have en billig installation, som så koster kassen i elforbrug. Eller en lidt dyrere installation og få lidt billigere el.

Vi må konstatere at der sker rigtig mange nye ting meget hurtigt og at der hele tiden kommer nye spillere på banen. Så vi har besluttet at vi skynder os langsom og fortsætter med at undersøge i stedet for at betale 60.000 kr. for to standere som det sidste tilbud lød på.

Hans Harald.....

Vi er også med i den overordnende grundejerforening. Her har der været drøftelser om beplantningen på skrænten ned mod Alssund. Her ville man gerne beskære og plante, men i budget manglede der 6000 kr. Det var foreningerne i området ikke umiddelbart indstille på at skulle betale ekstra. Så der undersøges og de kommer tilbage med et nyt forslag.

Der har også været en del reparationer i vores forening i det forgange år. Noget af det var ventet og planlagt, og noget var ikke ventet.

Så vidt vi kan så holder vi os til vores vedligeholdelsesplan, som I jo også har godkendt her på generalforsamlingen.

Derfor er det ikke en enig bestyrelse der kommer med forslaget om efterisolering senere på dagsordenen.

I vores energimærkning er skrevet at man ikke bør foretage efterisolering af lofter særskilt, men kun i forbindelse med udskiftning/renovering af taget, da det er alt for dyrt at foretage i forhold til varmebesparelsen. I rapporten fra Blåvand/Hansson, er der planlagt nyt tag i 2038.

De reparationer der har været rundt omkring, kommer Gert Uwe med en forklaring på her.....

På et af bestyrelsesmøderne havde vi også Hans Peter Hollænder med. Hans Peter er forretningsfører for Søbo.

Vi fik en lang diskussion om hvorfor der skal sættes mere hen til vedligeholdelseskontoen.

I lejligheder med en husleje på ca. 900.000 kr. i foreningen, bør der hensættes mellem 150.000 – 200.000 kr. om året i stedet for som nu 100.000 kr. Det er især ud fra at vi i den nærmeste fremtid har en del dyre poster på vores vedligeholdelsesplan, samt at vi har så god en økonomi at det kan gøres uden at huslejen skal forhøjes.

Han foreslog derfor at vi ekstraordinært hensætter 500.000 kr. til bygningsvedligeholdelse i budgettet for 2020, for vores nuværende økonomi kan sagtens klare det, da vi for tiden har en pæn formue stående på de forskellige kontoer.

For nye købere af en lejlighed i foreningen er det et godt psykologisk værdisignal, at der er et pænt stort beløb på vedligeholdelseskontoen. Det er også der beløbet rent regnskabsteknisk hører hjemme i stedet for som nu på forskellige konti. Derfor er der også en bemærkning med i budgetforslaget for 2020 om det, da det vil give et underskud i vores foreningsregnskab for 2020.

At budgettet så giver et større underskud end forudset, skyldes at det stigningen af ejendomsskatten, som er steget fra 69173 kr. til 160795 kr. Stigningen skyldes at fradraget for forbedringer er bortfaldet og grundskatteloftet stiger til fuld værdi, når en privat boligforening eller en afd. af en almen boligforening bliver ældre end 30 år ifølge skattelovgivningen for udlejningsboliger. Og det tal rammer vi nu.

Men udover det nævnte og regnskabet som vi skal gennemgå senere, har vi godt styr på økonomien.

Det vil Jan sige lidt om nu.....

Vi har derudover som aftalt på sidste generalforsamling skrevet en kontrakt med Ole for afregningen af strøm når hans køretøj står til opladning.

Så har vi endnu engang haft lidt klage over støj fra naboerne. Men også støj over manglende rengøring i fællesarealerne – typisk rengøring af gangene. Bestyrelsen tager typisk fat i de pågældende og skruer bissen på og sender breve. Men i forhold til vedtægterne har vi ikke rigtig nogle muligheder for at gøre noget.

Sammen med vores naboforening har vi søgt Trygfonden om en gratis hjertestarter. Men der er vist ikke nogen afklaring endnu.

Vi har afholdt arbejdsdag i 2019 og 2020. I 2019 var vi heldig med vejret og der var god tilslutning – især til grillmaden. I år var vi knap så heldige med vejret. Men det afholdt ikke de trofaste hjælpere om at gennemføre det meste af programmet.

Desværre blev grillmaden til selvbetjening og ikke den hyggelige komsammen som vi plejer at have.

Men stor tak til dem der kom og også har lovet at de ordner de sidste ting når solen skinner.

Jeg vil også rette en stor tak til dem der til daglig går og holder øje og bl.a. stiller traktor og arbejdskraft til rådighed, luger ukrudt, vasker borde og bænke og får det hele til at se pænt ud.

Til sidst vil jeg også rette en stor tak til bestyrelsen. I lægger rigtig mange ulønnede timer i det her arbejde. Og selv om vi ikke altid er enige – så har vi nogle gode debatter.

Tak!

Bilag 2

Årlige udgifter		
De årlige udgifter er alle udgifter på nær Planlagt vedligeholdelse, det kan justeres på inflation, intægter og uforudset udgifter såsom vandskader og lignende.		
Indflation:		1,00%
Intægter:	kr.	890.028,00
Uforudset udgifter:	kr.	40.000,00

ÅR	Udgifter generelt	Bolig Lån	Uforudset udgifter
2017	kr. 370.000,00	kr. 258.521,25	kr. -
2018	kr. 394.299,38	kr. 252.138,02	kr. -
2019	kr. 388.901,89	kr. 246.206,04	kr. 31.796,61
2020	kr. 392.790,91	kr. 260.825,57	kr. 40.000,00
2021	kr. 396.718,82	kr. 256.423,25	kr. 40.000,00
2022	kr. 400.686,01	kr. 251.989,23	kr. 40.000,00
2023	kr. 404.692,87	kr. 247.521,99	kr. 40.000,00
2024	kr. 408.739,79	kr. 243.020,00	kr. 40.000,00
2025	kr. 412.827,19	kr. 238.481,68	kr. 40.000,00
2026	kr. 416.955,46	kr. 233.905,41	kr. 40.000,00
2027	kr. 421.125,02	kr. 229.289,53	kr. 40.000,00
2028	kr. 425.336,27	kr. 224.632,32	kr. 40.000,00
2029	kr. 429.589,63	kr. 219.932,05	kr. 40.000,00
2030	kr. 433.885,53	kr. 215.186,92	kr. 40.000,00
2031	kr. 438.224,38	kr. 210.395,10	kr. 40.000,00
2032	kr. 442.606,63	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2033	kr. 447.032,69	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2034	kr. 451.503,02	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2035	kr. 456.018,05	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2036	kr. 460.578,23	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2037	kr. 465.184,01	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2038	kr. 469.835,85	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2039	kr. 474.534,21	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2040	kr. 479.279,55	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00
2041	kr. 484.072,35	kr. 84.000,00	kr. 40.000,00

Planlagt Vedligeholdelse		
De planlagte udgifter er dem fra Gert-Uwe's vedligeholdelses plan, alle penge der er i plus 31.december bliver sat over på vedligeholdesekontoen minus en Buffer		
Samlet beholdning 31-12-2019:	kr.	981.514,82
Buffer:	kr.	100.000,00

Henlæggelse	Vedligeholdelse	Saldo
kr. -	kr. -	
kr. -	kr. -	kr. 658.391,36
kr. 223.123,46	kr. -	kr. 881.514,82
kr. 196.411,52	kr. 60.000,00	kr. 1.017.926,34
kr. 196.885,93	kr. 56.000,00	kr. 1.158.812,27
kr. 197.352,76	kr. 461.000,00	kr. 895.165,03
kr. 197.813,15	kr. 303.000,00	kr. 789.978,18
kr. 198.268,20	kr. 10.000,00	kr. 978.246,38
kr. 198.719,13	kr. 22.000,00	kr. 1.154.965,50
kr. 199.167,13	kr. 11.000,00	kr. 1.343.132,63
kr. 199.613,45	kr. 619.000,00	kr. 923.746,09
kr. 200.059,41	kr. 1.010.000,00	kr. 113.805,50
kr. 200.506,32	kr. -	kr. 314.311,82
kr. 200.955,55	kr. 11.000,00	kr. 504.267,37
kr. 201.408,52	kr. -	kr. 705.675,88
kr. 323.421,37	kr. 39.000,00	kr. 990.097,26
kr. 318.995,31	kr. 83.000,00	kr. 1.226.092,56
kr. 314.524,98	kr. 12.000,00	kr. 1.528.617,54
kr. 310.009,95	kr. -	kr. 1.838.627,49
kr. 305.449,77	kr. 12.000,00	kr. 2.132.077,26
kr. 300.843,99	kr. 136.000,00	kr. 2.296.921,24
kr. 296.192,15	kr. 2.506.000,00	kr. 87.113,39
kr. 291.493,79	kr. -	kr. 378.607,18
kr. 286.748,45	kr. 13.000,00	kr. 652.355,62
kr. 281.955,65	kr. 22.000,00	kr. 912.311,27

