

# Andelsboligforeningen Søbakken III

## Referat af ordinær generalforsamling 2024

Generalforsamling i Andelsboligforeningen Søbakken III afholdt i Houlkær Biblioteks mødelokale, Odshøjvej 5D, Viborg, torsdag den 10. april 2024 kl. 19:00.

### 1. Valg af dirigent

Kurt Sørensen blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Der var fremmøde fra 15 husstande, og der var fuldmagter fra 2 husstande.

### 2. Bestyrelsens beretning

Jørgen E. Olesen fremlagde bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt fem møder: 14/6 2023, 23/8 2023, 19/11 2023, 5/2 2024 og 14/3 2024. Bestyrelsen konstituerede sig med Jørgen E. Olesen om formand og kasserer, John Duch som næstformand, Ingelise Lund som sekretær og Hanne E. Andersen som bestyrelsesmedlem. Vi har til bestyrelsesmøderne også haft deltagelse af suppleanter og vores medlemmer af grundejerforeningens bestyrelse. I bestyrelsen deler vi opgaverne mellem os, og jeg er glad for den opbakning der også er fra beboerne. Vi søger i øvrigt hjælp ved ABF, når der er tvivl om problemstillinger. ABF holder også en del arrangementer, som vi deltager i.

Foreningen har en hjemmeside, hvor I kan finde de grundlæggende oplysninger om foreningen, herunder vedtægter, vedligeholdelsesplan, referat fra generalforsamling m.v.

Siden sidste generalforsamling er andelen i nummer 114 blevet solgt til Anders og Inger Lise Hansen. Vi siger velkommen til Anders og Inger Lise. Vi har i bestyrelsen besluttet at vi gerne vil gøre velkomsten i foreningen lidt mere festlig, og vi byder derfor de nye andelshavere velkommen med en buket blomster.

John og Jørgen gennemførte sidste år et boligsyn. Vi nåede de fleste boliger og vi kommer rundt igen til sommer. Ved boligsynet checkes varmtvandssystemet, rør for rust, tage og carporte for utætheder, hængsler i døre og vinduer, tagrender for behov for rensning. Hvis der er problemer, gives forslag til udbedring. Det skal understreges, at det i henhold til vedtægternes § 9 er beboernes ansvar at vedligeholde boligen indvendigt, bortset fra skjulte rør. Vedligeholdelsespligten omfatter også haven, udvendigt træværk samt visse dele af udvendige bygningsdelen. Det er alt sammen beskrevet i vedtægterne. For at hjælpe beboerne med dette har vi forrige år fået lavet en gennemgang af elinstallationer og vi fik tilbud på at rovere rørene i bryggerset samtidig med at vi fik skiftet varmeunit.

Vi har ved gennemgang af husene konstateret, at der nogle steder er risiko for fygesne på loftet. Desuden har vi et enkelt sted manglende brandadskillelse mellem boligerne på loftet. Vi planlægger at få dette udbedret i det kommende år. Dette påhviler foreningen.

Vi har i sommer kunnet konstatere indtrængende vand fra tagene i nogle af husene, især i midterrækken. Det skyldes, at der sætter sig snavs i den rende, der er mellem to huse, og som skulle lede vandet ned til tagrenden. Desværre er det i praksis umuligt at rengøre denne rende. Vi har derfor valgt en løsning, hvor samlingen mellem husene forsegles udefra. Dette blev gennemført for nogle af husene i 2023, men arbejdet afsluttes i 2024.

I forbindelse med salg af nr. 114 har vi konstateret, at rotter havde gnavet sig gennem afløbsrør og lavet huler under gulvet. Dette er nu blevet udbedret, og der er samtidig sat rottespærre op ved nr. 114. Dette har betydet, at rotterne i stedet angriber afløb og vandlås i nr. 116, 130 og 132. Vi har derfor også installeret rottespærre ved nr. 116, 118, 130 og 132. Vi følger situationen nøje, og der kan være behov for også at få opsat rottespærre på andre boliger. Når der er lavet rottespærre må der ikke puttes andet end toiletpapir i toiletet, da det kan stoppe afløbet.

Vi har haft problemer med indtrængning af vand i visse af carportene. Det siver ind i taget i huller og revner. Vi har nu udskiftet tagskruer på tagene for at se om dette kan løse problemet. På sigt bør vi formentlig overveje at udskifte det nuværende tag med et tag af tagpap.

Ved den ekstraordinære generalforsamling blev det besluttet undvære skjult rørskade på vores forsikring, da forsikringen ved TopDanmark var blevet meget dyr med en forsikringspræmie på godt 70.000 kr. Vi har senere fået varsling om at den vil stige til 150.000 kr. Vi har derfor også hentet tilbud hos andre forsikringsselskaber, og vi er endt med en bygningforsikring ved ThistedForsikring til en årlig præmie på 17.796 kr., og en bestyrelsesansvarsforsikring via ABF på 1.270 kr. Vi er ikke længere omfattet af dækning for udvidet rørskade, så jeg vil anbefale beboerne at sikre at indboforsikringen omfatter genhusning, da dækning af dette ikke kan garanteres i alle tilfælde på vores nye forsikring.

Da vi ikke længere har en rørskadeforsikring, betyder det at vi skal være mere opmærksomme på at forebygge skader. Derfor indskræpes vedligeholdelsespligten – vi skal undgå at fugt trænger ned til rørene, da dette er den hyppigste årsag til skader. Vi skal desuden sørge for kun at benytte autoriserede håndværkere (elektrikere, tømrere, VVS), som har en ansvarsforsikring.

Foreningen har en interesseliste, hvor der for nuværende står opført 31 personer, der er interesseret i at købe en andel i foreningen. Interesselisten fungerer således, at disse personer kontaktes i forbindelse med at der bliver andele til salg, men herefter foregår al kommunikation mellem sælger og køber, og der er ingen prioritering eller bindinger i forhold til at benytte interesselisten.

Der var forslag om, at vi har en pulje til fremtidige rørskader. Bestyrelsen er opmærksomme på dette, især da vi nu er selvforsikrede vedr. rørskader og udstrømning af vand.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsrapport, samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelsen og fremlæggelse af skema over centrale nøgleoplysninger**

Jørgen E. Olesen fremlagde årsrapporten, som blev godkendt.

Værdiansættelsen og skema over centrale nøgleoplysninger blev gennemgået. Andelsværdi fremgår af note 8 og ikke note 9, som revisor henviser til på s. 8 i årsrapporten.

Jørgen uddybede, at reservefonden er regnskabsteknisk og beregnet til fremtidig vedligeholdelse. Det er ikke rede penge.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og fællesudgifternes størrelse, samt fastlæggelse af gebyrer. Godkendelse af vedligeholdelsesplan**

Jørgen E. Olesen gennemgik budgettet, som blev godkendt. Ligeledes blev boligafgift, fællesudgifter samt gebyrer godkendt. Vedligeholdelsesplanen blev godkendt. Tallene i vedligeholdelsesplanen er vejledende. Det bemærkes, at indvendigt vedligehold påhviler andelshaver.

Jørgen gav udtryk for, at der kan komme huslejestigning i 2025. Forventet ny grundskyld til fællesarealer, uvished omkring behov for flere rottespærre, fygesne på lofter, øverste del af brandmur mellem 2 huse mangler. Glasering af betontagsten over rende mellem huse og udskiftning af enkelte betontagsten er igangsat. Utætte carporttage kan resultere i, at vi skal tænke i nye tage på carporte.

## 5. Forslag

Bestyrelsen forslag om ændringer i vedtægter § 8 blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen forslag om ændringer i vedtægter § 10 og § 20 blev enstemmigt vedtaget.

Flere udtrykte ønske om, at vi i foreningen har en liste med håndværkere med byggegarantiordning. Dette tager bestyrelsen til efterretning.

## 6. Valg

### a. Valg til formand

Jørgen E. Olesen (nr. 72) blev genvalgt som formand

### b. Valg til bestyrelsen

Hanne E. Andersen (nr. 126) blev genvalgt for 2 år

Anders Hansen (nr. 114) blev valgt for 2 år

### c. Valg af suppleanter

Inge Lise Winkler (nr. 106) blev valgt som suppleant

### d. Valg til Grundejerforeningen Søbakken Øst

Annegrethe Winther (nr. 76) blev valgt til bestyrelsen

Lone Bjørklund (nr. 124) blev valgt som suppleant

## 7. Valg af revisor

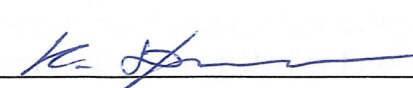
Talrig blev valgt.

## 8. Eventuelt


Grundejerforeningens 40-års jubilæum fejres med sammenkomst til frokost en lørdag i september. Der er interesse for at deltage.

Andelsboligforeningen Søbakken III 40-års jubilæum fejres den 15. juni 2015. Ny invitation er lagt i postkasserne. Menuen er ændret. Dermed er prisen sat ned til 150 kr. pr. prs. Kontant ved tilmelding. Ros til festudvalget for prisnedsættelsen.

Referent: Hanne E. Andersen 15/4 2024

Godkendt af dirigent Kurt Sørensen den 18/4 24 

Godkendt af bestyrelsen: den 15/4 24

  
Hanne E. Andersen

John Duch  
