

Andelsboligforeningen Søbakken III

Referat af ordinær generalforsamling 2025

Generalforsamling i Andelsboligforeningen Søbakken III afholdt i Houlkær Biblioteks mødelokale, Odshøjvej 5D, Viborg, torsdag den 1. april 2025 kl. 19:00.

1. Valg af dirigent

Annegrethe Winther blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var ingen indsigelser mod generalforsamlingen. Der var ingen indkomne forslag fra andelshavere.

Ud af 18 husstande var der fremmøde fra 12 husstande og afgivet 1 fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Ingen af punkterne i dagsordenen kræver mere end simpelt flertal.

2. Bestyrelsens beretning

Jørgen E. Olesen fremlagde bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt fire møder: 21/5 2024, 12/11 2024, 16/1 2025 og 7/3 2025. Bestyrelsen konstituerede sig med Jørgen E. Olesen om formand og kasserer, John Duch som næstformand, Hanne E. Andersen som sekretær og Anders Hansen 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.

Vi fejrede 40. års jubilæum ved en sammenkomst den 15. juni 2025. Det var en dejlig og hyggelig eftermiddag. Tusind tak til Lone, Dorthe, Gitte og Jonna for det gode arrangement.

Vi har også haft et dødsfald i foreningen. Vores tidligere formand Bent Barup Sørensen er gået bort. Bent var gennem en lang periode formand for foreningen, som han kørte med fast hånd. Han satte også foreningens administration i system. Noget som den nuværende bestyrelse har overtaget. Vi skylder stor tak til Bent og det er med stor tak at vi mindes Bent.

John, Jørgen og Anders gennemførte her i starten af året et boligsyn. Vi nåede stort set alle boliger. Ved boligsynet har vi denne gang lagt vægt på eventuelle revner i fuger i bruseniche og badeværelsesgulv, da dette kan give anledning til rust på varmerørene i gulvet. 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. Vedligehold og eftersyn af varmtvandsanlægget håndteres via aftalen med Viborg Varme, og de har her i starten af året gennemført et eftersyn.

Sidste somme fik vi endelig færdiggjort udbedring af tagene, så der forhåbentlig ikke længere kommer vand ind. Der er stadig en rygningsten, som mangler at blive udbedret.

Vi har fortsat problemer med indtrængning af vand i flere carporte. Det siver ind i taget i huller og revner. Det har ikke hjulpet tilstrækkeligt at skift tagskruer på tagene. Bestyrelsen har derfor et forslag om at udskifte det nuværende tag med et tag af tagpap.

Nogle af boligerne med endegavle har oplevet meget kolde mure ud mod gavlen. Vi har derfor fået lavet kikkertundersøgelse af nogle af murene. Det kan konstateres, at der mange steder mangler isolering. Det er i øvrigt noget, der typisk ses for boliger med denne alder. Bestyrelsen foreslår derfor at vi får isoleret ydervæggene i alle husene.

Da vi ikke længere har en forsikring for skjult rørskade, er det meget vigtigt at vi forebygger sådanne skader. Det handler om opmærksomhed på mulige skader, men også om forebyggelse af skader. En af disse muligheder er – når lejligheden byder sig – at få skiftet varmerørene i gulvet i badeværelset til plastrør. En sådan udskiftning vil påhvile den enkelte beboer, men bestyrelsen har derfor et forslag om yde en støtte på 15.000 kr. til alle beboere, der får dette gennemført på anbefalet vis.

Det er vigtigt, at alle reparationer og istandsættelser gennemføres af anerkendte håndværkere med forsikringer. Bestyrelsen har derfor lavet en kort vejledning i dette med en liste af anbefalede håndværkere.

Bestyrelsen vil gerne minde om at foreningen har parkeringspladser, som også er beregnet til gæster. Det er ofte generende for trafikken hvis gæster parkerer langs adgangsvejene. Bestyrelsen henstiller til at både beboere og gæster benytter parkeringspladserne.

Foreningen har en interesseliste, hvor der for nuværende står opført 32 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.

Spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Får vi mulighed for igen at få alarm og data på vores vandforbrug?

John: Energi Viborg arbejder fortsat på at få dette implementeret i deres nye It-system. De lover, at det kommer til at virke på et tidspunkt. Jørgen og John får fortsat alarm, hvis der er et stort vandforbrug over kort tid.

Spørgsmål: Venteliste/interesseliste? Jørgen: Vi har ingen venteliste, men en interesseliste. Der er intet gebyr for at stå på en interesseliste. Alle på listen får besked, når en andel bliver til salg.

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 og godkendt. Indeksreguleret stigning af ejendomsværdien med 5.215.071 kr., hvoraf 1 mill. kr. ekstraordinært overføres til reservefonden. Jørgen uddybede, at reservefonden er regnskabsteknisk parkering til fremtidigt vedligehold, og ikke indgår i beregning af andelsværdien.

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. Vedligeholdelsesomkostninger efter 2025 formodes kraftigt mindsket.

Trods låneoptagelse i 2025 til carporttage og isolering på budgetteret 650.000 kr., forventes ingen huslejestigning i 2026.

Tidligere problemer med fygesne er ikke håndteret. Ingen meldinger om fygesne de sidste par år. Tilsyn af manglende del af brandmur: Brandmuren viste sig at være intakt! Nuværende bliver der ikke etableret flere rottespærre, da der ikke har været rotter.

5. Forslag

Bestyrelsen havde fremsat fire forslag:

- Isolering af ydervægge på alle boliger. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Det forventes iværksat efter sommerferien.
- Renovering af tage på carporte. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Det forventes iværksat efter sommerferien. Arbejdet forventes først iværksat efter isoleringsarbejdet.
- Forslaget om optagelse af et kreditforeningslån på 650.000 kr. netto til dækning af isolering af ydervægge og renovering af tage på carporte blev vedtaget enstemmigt.
- Tilskud til renovering af gulvvarme i badeværelse på 15.000 kr. blev enstemmigt vedtaget (se bilag). Forsikringsmæssigt, ved skjult rørskade, betaler foreningen kun for udbedring af den del, der er skadet.

6. Valg

a. Valg til formand

Intet valg i år.

b. Valg til bestyrelsen

John R. Duch (nr. 120) blev genvalgt for 2 år

c. Valg af suppleanter

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

d. Valg til Grundejerforeningen Søbakken Øst

John R. Duch (nr. 120) blev valgt til bestyrelsen

Gitte Høyer (nr. 112) blev valgt som suppleant

7. Valg af revisor

Talrig blev valgt.

8. Eventuelt

- Isolering af loft. Flere andelshavere har ønsket at få isoleret loft for egen regning. John udleverede tilbud fra ByWinkler, hvor navn og husnr. skrives på og afleveres tilbage til John. Arbejdet iværksættes først efter sommerferien samtidig med hulmursisolering.
- Vejskilte. Kommunen vil ikke vende vejskiltene. John forsøger endnu engang at tale med dem.
- Grundejerforeningen. John uddelte kalender over aktiviteter i 2025 og information om arbejdsdag d. 24. maj.

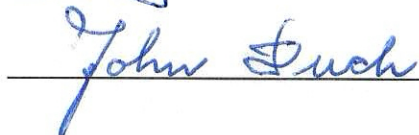
Referent: Hanne E. Andersen 12/4 2025

Godkendt af dirigent Annegrethe Winther 12/4 2025



Godkendt af bestyrelsen 12/4 2025









Andelsboligforeningen Søbakken III

Tilskud til renovering af gulvvarme i badeværelser

Foreningen har ikke længere en rørskadeforsikring. Det er derfor væsentligt at forebygge sådanne skader, især fra skjulte rør. En af disse muligheder er – når lejligheden byder sig – at få skiftet alle varmerørene i gulvet i badeværelset til plastrør. En sådan udskiftning vil påhvile den enkelte beboer, men bestyrelsen har derfor et forslag om yde en støtte på 15.000 kr. til alle beboere, der får dette gennemført på anbefalet vis efter dokumentation og godkendelse af bestyrelsen. Denne compensation gives også til nuværende beboere, der har fået dette gennemført.