

Referat fra generalforsamlingen i Andelsboligforeningen Digterparken

den 25. april 2019

Til stede var repræsentanter fra alle huse

- Valg af dirigent: Erling Krogh Sørensen
- Valg af referent: Hanne Bjerregaard Jensen
- **Bestyrelsens beretning** : Formanden bød velkommen til det nye medlem af boligforeningen Anette Nissen. 2018 har været et stille år. Vi har kunnet nyde de forbedringer, som vi fik foretaget i 2017 og er overbevist om, at værdien af husene er steget. Rotterne er udryddet, men der har været angreb af borebiller i nr. 29. Billerne er bekæmpet af to omgange. Vi skal være opmærksomme på uregelmæssigheder, så vi på samme vis kan udbedre skaderne, før de vokser sig store. I 2018 har alle 12 huse fået malet sternbrædder, vindskeder og carporte. Der har været problemer med soklerne i to af husene. Padkjær er bestilt og er blevet bedt om denne gang at foretage en grundigere reparation. I nr. 5 er der som et forsøg isat 6 tudsten, der skal give en bedre udluftning, så vi kan undgå fugt på loftet og dermed mulighed for skimmelsvamp og trænedbrydende svamp. Problemet findes især i de huse, der er efterisolerede. Arkitekt Søren Pedersen foreslår, at vi isolerer alle loftslemme med isoleringsbånd omkring lemme og isoleringsplade over lemme. Formanden udtrykte bekymring for fremtidig salg af vore huse, da der for tiden i Bjerringbro bliver bygget mange udlejningsboliger.
- **Frelæggelse af årsrapport samt godkendelse af denne. Bestyrelsens forslag om hensættelse samt værdiansættelse af andelene.**
Regnskabet er revideret og godkendt af revisor med enkelte forbehold: Revisoren vil have, at vurderingen af husene skal foretages af en valuar, da husene ikke kan sælges til den offentlige ejendomsvurdering. Sidste hus solgt til 760.000 kr. Den offentlige vurdering er ca. 1 mio kr. Da en valuarvurdering er forbunden med årlige udgifter, har vi fravalgt den, velvidende at husene ikke kan sælges for 1 mio kr. En nedjustering af husenes værdi vil kun have indflydelse på senere låntagning.
Det andet punkt hvor revisoren har været uenig med kasserer er, hvorvidt restgælden på det 30-årige lån skal opgøres til amortiseret kostpris eller nominel restgæld. Ændringen vil påvirke egenkapitalen positivt med 51.762 kr men resultatopgørelsen negativt med 1.356 kr.
Årsrapporten godkendt

Der er hensat 100.000 kr. til senere vedligeholdelse. Planen er, at vi hvert år hensætter 100.000 kr., så der om mange år vil være penge afsat til udskiftning af tag. Det påvirker ikke boligafgiften, men betyder at andelsværdien holdes på et stabilt leje.
Hensættelserne godkendt.

Værdiansættelsen af andelene er sat til 820.000 kr.
Værdiansættelsen godkendt.
- **Forelæggelse af driftsplan/budget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften:**
I driftsplanen for 2019 er der afsat 20.000 kr. Der er ikke planlagt større vedligeholdels-arbejder. 5000 kr er brugt på opstamning af træer og bundrydning af fællesarealet. De sidste 15.000 kr. er afsat til uforudsete udgifter til vedligehold, der vil bl.a være udgifter til reparation

af soklen i nr. 29. og isolering af loftslemmene. I budgettet for 2020 er der budgetteret med 330.000 kr. til vedligehold, da planen er at udskifte alle yderdørene. Kassebeholdningen er dags dato på 324.000 kr. Det budgetterede overskud for 2019 er på 41.713,10 kr. Vi kommer altså ikke til at låne penge til udskiftningen, så derfor kan vi fortsætte med en boligafgift på 2500 kr om måneden.

Driftsplanen og boligafgiften godkendt.

- Forslag fra bestyrelsen:

Udskiftning af tætningslister ved loftslem: udover tætningsliste blev det foreslået, at der lægges en isoleringsplade over lemnen. Arbejdet udføres af håndværker.

Forslaget vedtaget.

Oprettelse af interesseliste for boligsøgende. Indvendinger mod forslaget:

Ulempen ved en sådan liste vil være, at den hele tiden skal opdateres. Dette vil være svært at gennemføre i praksis.

Der kan godt gå flere år imellem salg af boliger i foreningen, da den kun består af 12 huse. Husene har hidtil været lette at sælge.

Forslaget nedstemt

Revision af håndværkerliste: Hjermind smedene ordner fremover alt vvs- arbejde.

- Valg

Formand: Erling Krogh Sørensen afløser Jens Gryholt, der ønsker at stoppe efter 9 år i bestyrelsen.

Bestyrelse: Hanne Bjerregaard Jensen genvalgt.

Suppleanter: Margrethe Povlsen og Rudi Bak genvalgt

Administrator: Lillian Bojesen genvalgt

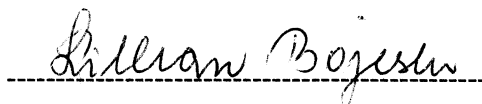
Revisor: Elite-Revision afløser Lars Olsen. Vedtaget

Bankforbindelse: Fremover vil vi gøre brug af Sparekassen Kronjylland, der afløser Jyske Bank. Servicen er blevet for dårlig og gebyrene for høje i Jyske Bank. Vedtaget

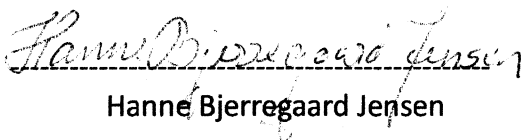
- **Evt.** Forespørgsel om rionet er lovligt ifølge vedtægterne. Tilladelse blev givet.



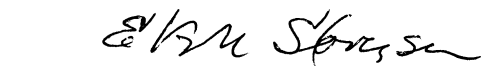
Formand Jens Gryholt Johansen



Kasserer Lillian Bojesen



Hanne Bjerregaard Jensen



Dirigent Erling Krogh Sørensen