

## Generalforsamling i ABF Solparken den 28.9.2011

Tilstede: nr. 104, 106, 110, 112, 116, 118, 120, 122, 128, 130, 132, 136, 138, 140, 144, 146

Fuldmagter: nr. 102, 108, 134, 142

Der var 16 andelshavere tilstede, og fire havde givet fuldmagter. Dermed var 20 ud af 23 andele repræsenteret.

### 1. Valg af referent

Niels blev valgt som referent

### 2. Valg af dirigent

Søren (formand) blev valgt som dirigent.

### 3. Bestyrelsens årsberetning

Søren fremlagde bestyrelsens årsberetning. Den vedlægges som bilag til referatet.

### 4. Forelæggelse af regnskabet

Jacob fremlagde regnskabet, som var sendt ud til Solparkens andelshavere før mødet.

Derefter skulle andelskronen fastsættes efter forslagene i note 6 i regnskabet.

Bestyrelsen anbefalede forslag C, hvor andelskronen fastsættes til:

- Kr. 653.548 for de 17 midterandele
- Kr. 675.623 for de seks endeandele

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen uden anmærkninger. Dermed blev forslag C omkring fastsættelse af andelskronen også vedtaget.

### 5. Vedligeholdelsesplan

Søren fremlagde den vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har fået udfærdiget hos en bygningsarkitekt [haws]. Vedligeholdelsesplanen sikrer, at Solparken kan indregne hensigtsmæssige vedligeholdelsesopgaver i den løbende budgetlægning, så bl.a. huslejen kan fastsættes ud fra et mere kvalificeret overblik over fremtidige udgiftsposter i Solparken. Vedligeholdelsesplanen er sendt ud til alle andelshavere pr. mail, og den uploades desuden til hjemmesiden.

Solparken har i de første år af foreningens levetid afsat kr. 60.000 til hensættelser til vedligeholdelse. Den nye vedligeholdelsesplan anbefaler dog, at der fremtidigt afsættes kr. 90.000 pr. år.

Bestyrelsen har fået [haws] arkitekter, som udfærdigede vedligeholdelsesplanen, til at indhente tre tilbud på de gennemførte maleropgaver med henblik på at sikre en god pris. Det forventes, at denne fremgangsmåde vil anvendes ved fremtidige tilbud på vedligeholdelsesopgaver.

Det er bestyrelsen som vurderer, om (og evt. hvornår) de enkelte opgaver i vedligeholdelsesplanen skal effektueres. Derfor opfatter bestyrelsen vedligeholdelsesplanen som vejledende og ikke som en slavisk drejebog.

## **6. Forelæggelse af driftsbudget og huslejeforhøjelse til godkendelse – herunder optagelse/fornyelse af realkreditlån**

Søren fremlagde det langsigtede driftsbudget, som er blevet sendt ud til andelshaverne pr. mail inden bestyrelsesmødet.

Med grundlag i posterne i driftsbudgettet godkendte et flertal af de repræsenterede andelshavere generalforsamlingen en huslejestigning på kr. 200 fra 1.1.2012, så den fremtidige husleje er på kr. 5.400 pr. 1.11.2011.

Jacob fremlagde Nordeas tilbud til Solparken omkring omlæggelse af det nuværende rentetilpasningslån på kr. 18.156.000 til et Cibor6 obligationslån på 10 år til en rente på 3,51 % over en 10årig periode. Det vil medføre en udgift på ca. kr. 800.000 at omlægge lånet på nuværende tidspunkt, da det gamle lån først udløber om tre år. Den rentemæssige gevinst ved at omlægge til Cibor6 obligationslånet vil dog medføre en besparelse på kr. 35.000 årligt, når udgiften på ca. Kr. 800.000 til at omlægge lånet er indregnet.

Hvis Solparken takker ja til Nordeas tilbud om låneomlægning, vil vi dog spare kr. 175.000 i renteudgifter i indeværende år. Derfor vil den reelle udgift for låneomlægningen nærmere være kr. 625.000 end de førstnævnte kr. 800.000.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at bestyrelsen må omlægge det nuværende rentetilpasningslån til et nyt Cibor6 obligationslån som foreslået af Nordea. Bemyndigelsen lyder som følgende:

*Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til omlægning af nuværende rentetilpasningslån kr. 18.156.000 til nyt Cibor6 obligationslån med 10 års indledende afdragsfrihed med 30 års løbetid. Generalforsamlingen bemyndiger endvidere bestyrelsen til at forhandle med Nordea omkring en renteswap med udgangspunkt i Nordeas tilbud af 27.9.2011 samt aftale om rentesikring af det nye cibor6 lån. Kasserer Jacob Kronborg bemyndiges til torsdag den 29.9.2011 i Nordea at godkende aftale om rente på det nye Cibor6 lån. Bemyndigelsen dækker godkendelse af nyt Cibor6 lån under betingelse af, at det ikke bliver dyrere end det nuværende rentetilpasningslån.*

## **7. Valg af revisor**

Poul Bak Revisionsfirma blev I/S blev genvalgt

## **8. Forslag**

Der var ikke indkommet forslag fra andelshaverne, og derfor udgik punktet.

## **9. Nyt fra bestyrelsen – herunder udarbejdelsen af en velkomstmappe**

Bestyrelsen har udfærdiget en velkomstmappe med diverse informationer omkring foreningen og området. Den udleveres til alle nuværende andelshavere og efterlades til nye beboere, når disse flytter ind. Derudover lægges den på hjemmesiden.

## **10. Nyt vedr. hjemmesiden**

Hjemmesiden er blevet omlagt til en statisk version, så den ikke kræver så meget vedligeholdelse. Det vil stadig være muligt at finde de relevante dokumenter som vedtægter og regnskab på hjemmesiden, så den kan anvendes i forbindelse med salg og lignende.

## **11. Nyt fra forskønnelsesudvalget**

Både den planlagte fest og havedag den 10.9.2011 blev aflyst pga. manglende tilmeldinger. I stedet har bestyrelsen fastsat to nye havedage i det nye år. Det er den 29.4.2012 og den 8.9.2012 – sidste dato inklusiv fest om aftenen.

Festudvalget: Morten S., Anitta, Heidi Smith, Elsebeth, Louise. Niels sørger for at huske festudvalget på at indbyde til fest den 8.9.2011.

## **12. Valg til bestyrelsen samt formand**

Søren (144), valgt 2010, ikke på valg, Formand  
Nikolaj(118), valgt 2009, ny skal vælges For to år  
Lotte (106), valgt 2009, modtager genvalg  
Niels(120), valgt 2010, ikke på valg  
Jacob (104), valgt 2010, ikke på valg, Kasserer

Lars (140) blev valgt til at overtage Nikolajs plads i bestyrelsen.

## **13. Valg af suppleanter**

Lone (130) fortsætter som suppleant  
Alina (140) blev valgt som suppleant

## **14. Eventuelt**

Louise foreslog, at der kom tag over tørresnoren, så der kan tørres tøj også i ustadigt vejr. Alternativt kunne der etableres et tørreskur, som kan aflåses.

Lars foreslog, at Solparken får vasket skraldespande et par gange om året. Derudover blev det foreslået, at andelshaverne sørger for at få fyldt i alle skraldespandene, så enkelte ikke overfyldes.

Heidi foreslog, at der sættes hæk op imellem de grønne arealer og parkeringspladsen.

Grundejerforeningen har planer om at ville overtage Solparkens legeplads og efterfølgende kompensere Solparken. Bestyrelsen opfordres til at være

opmærksomme på, at det i en eventuel kontrakt sikres, at de berørte andelshaveres interesser tages i betragtning.

Der blev opfordret til, at de forældre som har børn, der benytter legepladsen, sørger for at lukke legehuset og sætte net over sandkassen inden aften. Dette med henblik på at forebygge kattelort på legepladsen.

Bestyrelsen tager de indkomne forslag med i det kommende bestyrelsesarbejde.

Godkendt den 28.9.2011

Søren Schjødt (formand)

Jacob Kronborg (kasserer)

Niels Broch Knudsen

Lotte Damgaard

Lars Sørensen