

Generalforsamling 2023 i Søbo

Onsdag den 24. maj 2023 kl. 19.30

Tilstede: 26 A, B, C, E, F, H, I, K, L, M.

Fraværende: 26 D, G.

Pia Østerby (herefter Pia) bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Lene Talbo (herefter Lene) blev valgt som dirigent og Else Møller som referent.

Lene oplyste, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt (den 1. maj) iht. vedtægter og beslutningsdygtig. Regnskab var rundsendt den 10. maj.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Pia fremlagde Bestyrelsens beretning og fremførte blandt andet:

- Der var afholdt en arbejdsaften og en arbejdsdag med oprydning i cykelskuret. Jens 26C havde derefter opsat nye hylder og repareret loftet over skraldeskuret. Derudover havde han gjort affaldsskuret klar til de nye affaldscontainere. Tak for det.
- Bestyrelsen havde afholdt 5 bestyrelsesmøder.
- Der var kommet 6 nye på vores venteliste. 23 i alt.
- Rene havde fået udskiftet et vindue.
- Med hensyn til fibernet, så havde Pia talt med andelsforeningerne Thorsbo og Truelhøj på Solvang, og de vil prøve at sende et samlet brev til TDC/YouSee efter generalforsamlingen for at prøve at få gang i fibernet til foreningerne.
- Fasanlegepladsen var blevet indviet.

Beretningen vil blive uploadet på hjemmesiden.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse

Jens Thorlak (herefter Jens T) gennemgik resultatet for 2022 og sammenholdt det med budgettet for 2022.

Ejendomsskat, forsikringer er steget, og betaling af grundejerforeningskontingent er inkluderet. De realiserede finansielle omkostninger for 2022 er 136.361 kr. højere end i 2021 på grund af rentestigninger og det finansielle marked (se regnskabet side 8, note 8).

Som budgetteret er der overført 100.000 kr. til hensættelser.

Jens T arbejder på en ny regnskabsmodel i Excel, da den gamle Excel model efterhånden var blevet meget vanskelig at arbejde med og ikke passer med antallet af konti/poster - og dette har revisoren godkendt. Det betyder, at regnskabet fremover vil have samme opstilling som revisorens årsregnskab, så det er lettere at overskue.

Regnskabet for 2022 blev godkendt.

Beregning af andelsværdien er efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra c – se side 15 i årsrapporten. Andelsværdien per andelskrone er steget til fra 3,15 kr. til 3,40 kr. (ca. 8%). Siden 2014 er andelsværdien steget med 45%.

Andelsværdien er som følger for de respektive boligtyper:

Boligtype	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
87 m2	170.222	578.668
88 m2	172.179	585.321
89 m2	174.135	591.971
103 m2	202.505	688.414

Når den nye vurderingsmodel for andelsboliger bliver vedtaget, indkalder bestyrelsen til generalforsamling, evt. ekstraordinær.

Vedr. værdiansættelse – se også punkt 6.

Værdiansættelsen blev vedtaget.

4. Valg af administrator

Generalforsamlingen godkendte os selv som administrator.

5. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Jens T gik videre til gennemgang af budgettet for 2023. Det samlede driftsbudget er forhøjet en del pga. stigninger på forsikring og skat/renovation. Kontingentet til Grundejerforeningen på 26.400 kr. er nu inkluderet i vores boligafgift fra 1. januar 2023. Boligafgiften budgetteres til en forhøjelse på 183,00 kr. per måned, forhøjelsen foreslås rundet op til 200,00 kr. per måned fra 1. juni 2023.

Hensættelseskontoen forøges med 100.000 kr. Saldoen per 31/12-2022 var 428.983 kr.

Johnny foreslog, at der evt. blev hensat 150.000 kr. fra næste år, 2024.

Budgettet og ændring af boligafgiften blev vedtaget.

6. Værdiansættelse af andelsboliger. Orientering og diskussion v/ Pia

De 2 anbefaling til Boligministeren er:

1. Indexregulering af den offentlige vurdering af 2012 plus et procentvis tillæg baseret på Dansk Statistiks beregninger.
2. En valuarvurdering med en forlænget varighed udover de 18 måneder nu til 2 ½ til 3 ½ år.

Lovforslag og vedtagelse er endnu ikke afsluttet, men forventes i løbet af 2023. Det er pt ikke optimalt at sælge en andelsbolig, heller ikke i Søbo.

Ovenstående effekt på salgspris og vurdering blev diskuteret.

Johnny nævnte, at det også var på tale i lovgivningen, at det eventuelt kunne være den

andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, der betaler for en valuarvurdering i stedet for andelsforeningen.

En valuarvurdering er en dyr ordning, og hvis vi vælger den, kan det ikke ændres efterfølgende. Derfor anbefaler bestyrelsen, at vi afventer regeringens udspil, inden vi beslutter os.

7. Valg til bestyrelse ved formanden

Kasserer Jens T og bestyrelsesmedlemmer Lise Kondrup (herefter Lise) og Jens Hansen (herefter Jens H) er på valg.

Jens T kommenterede, at han accepterer genvalg for de næste 2 år, men at det så er sidste gang, han opstiller. Han pointerede, at der er flere diskussioner/uoverensstemmelser imellem andelshaverne og manglende sammenhold i andelsforeningen. Dette førte til diskussion om manglende sammenhold og solidaritet. Jens T opfordrede til, at man accepterede andres meninger og forskelligheder.

Lise accepterer genvalg for de næste 2 år, men hun pointerede også, at det er sidste gang, hun opstiller.

Kasserer Jens T og bestyrelsesmedlemmer Lise og Jens H blev genvalgt for 2 år.

Forkvinde Pia og bestyrelsesmedlem Mikkel Edlers fortsætter.

8. Valg af suppleant

Camilla blev genvalgt for 1 år.

9. Vedtægtsændringer v/Pia (se vedhæftede bilag)

De foreslåede ændringer blev gennemgået og de opdaterede paragraffer er som følger:

§6: (6.2) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Andelshaveren kan ikke mod sikkerhed optage lån eller give sikkerhed i andelen, som overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven §4a.

Samt mindre rettelser i formuleringen (i §13, §15, §26, §27, §30) for forståelsen.

Alle ændringer er sendt ud på mail til alle, og de nye vedtægter Maj 2023 blev vedtaget og bliver lagt op på hjemmesiden: <https://xn--absbo-thorsager-7tb.dk/vedtaegter-mv-2>

10. Vedligeholdelsesplan, herunder energimærkning v/Jens T

En vedligeholdelsesplan er ved at være et krav. Jens T vil følge op igen, da det er nødvendigt at få lavet en plan af hensyn til lånoptagning, salg og evaluering.

11. Ladestander til elbiler. Udvalg under og refererende til bestyrelsen, der undersøger? v/Pia

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg til at finde muligheder/løsninger og vurdere det nødvendige antal ladestander. Rene Hussein vil undersøge og vender tilbage med forslag på

næste generalforsamling.

12. Status: Finansiering af stikledning til fibernet, andelsboliger i Reerslev v/Pia

Søbo vil finansiere fibernet fra gaden til husstand, så alle andele får den samme fiber opkobling og dertilhørende muligheder. Se også Formandens beretning.

13. Totalplan for vores fællesareal, udvalg med en repræsentant fra hver andel? Terrasse ved skur, omlægning af græsplæne og beplantning v/Jens T

Jens T foreslog igen, at der blev nedsat et udvalg til at lave en overordnet plan for vores fællesareal. Emnet blev diskuteret. Flere andelshavere udtrykte, at der trængte til at blive gjort noget, for at området kunne komme til at se pænt ud igen. Der var dog ikke stor (ingen) interesse i at være med i et udvalg, så emnet vil komme på næste års dagsorden.

Bestyrelsen vil komme med forslag til en arbejdsdag.

14. Festudvalg

Der var ikke umiddelbart nogen interesse for en sommerfest.

15. Valg af revisor

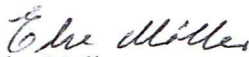
Bestyrelsen foreslog, at vi fortsætter med den samme revisor, Dansk Revision i Frederikssund. Forslaget blev godkendt.


16. Eventuelt


Lotte Willumsen spurgte, hvor længe bestyrelsen/andelsforeningen skal acceptere, at boligafgiften bliver betalt for sent. Pia svarede, at så længe huslejen bliver betalt (om end for sent), er det vanskeligt at stille noget op. Det giver blot en masse ekstraarbejde for bestyrelsen og er en af årsagerne til, at flere i bestyrelsen ikke ønsker at fortsætte i bestyrelsen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.


Modet hævet kl.21.20.


Else Møller
Referent


Pia Østerby
Formand


Jens Thorlak
Kasserer


Lise Kondrup
Bestyrelsesmedlem


Mikkel Edlers
Bestyrelsesmedlem


Jens Hansen
Bestyrelsesmedlem