

Generalforsamling 2021 i Søbo

Torsdag den 27. maj 2021 kl. 19.30

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

Fraværende: 26 G, I, K.

Pia bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Lene blev valgt som dirigent og Else som referent.

Lene oplyste, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt iht. Vedtægter og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Pia fremlagde Bestyrelsens beretning.

Det havde været et stille år, hvad angår aktivitet – og i coronaens tegn. Formanden fremførte blandt andet,

- at vi stadigvæk venter på HTK's udspil med hensyn til affaldssortering,
- man må kun stille storskrald ud for egen matrikel, sorteret
- stadigvæk nødvendigt med en del rykkere og påmindelser om for sent betalt boligafgift
- problemer med vores registrering hos Reerslev vandværk som en enkelt vandmodtager med flere målere (og ikke individuelt)
- rekordmange på ventelisten – 17 i alt!
- ros til alle for initiativ til oprydning i cykelskur, bestilling af afhentning af haveaffald og rottemand, initiativ i fælleshaven.

Hele beretningen er uploadet på hjemmesiden.

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

Jens T oplyste, at der ikke havde været nogen kommentarer fra revisoren til årsregnskabet.

Jens T gennemgik resultatet for 2020 og sammenholdt det med budgettet for 2020. Driftsudgifterne var lidt lavere end budgetteret, dog er der brugt 19.000 kr. til to nye vandvarmere under Vedligehold. Under Møder m.v. var den årlige middag for bestyrelsen erstattet af en julepakke til hvert bestyrelsesmedlem. Som budgetteret skal der overføres 100.000 kr. til hensættelser.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Vi har 50-årige statsgaranterede lån, og bestyrelsen har undersøgt, om det kunne betale sig at få foretaget en omprioritering af vores kreditforeningslån. Bestyrelsen arbejder stadigvæk på sagen og vender tilbage med anbefaling.

Beregning af andelsværdien er efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra c – se side 18 i årsrapporten. Andelsværdien per andelskrone er steget til 2,89 kr. (knap 9%).

Værdiansættelsen blev godkendt.

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 og foreslog uændret husleje næste år.

Budgettet blev vedtaget.

6. Eksklusion af 26 G. Orientering om forløb og status v/Pia

Pia gav en orientering om forløbet og problemerne med manglende/for sen indbetaling af boligafgift. Hun fører oversigt over det lange forløb.

Sagen blev diskuteret og der var enighed om eksklusion alene på misligholdelse af huslejebetaling.

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

Bestyrelsen havde haft et zoom møde med Danske Bank vedrørende Søbos indexlån.

Renten har ændret sig og på nuværende tidspunkt skylder vi 8 mill. kroner. Vi kan være gældfri om 16 år og eventuelt restbeløb kan konverteres til kontantlån.

Hvis man ønsker at fraflytte, er værdien af vores andele lav. Den værdi, vi har, er fra 2012 og i februar i år blev den offentlige vurdering afskaffet. Vi må afvente resultatet af den ændrede lovgivning, der forventes i efteråret. Bestyrelsen vil derefter undersøge muligheder for vurderinger.

Rene kommenterede, at værdien bør følge udviklingen i samfundet/skal være rimelig.

8. Valg til bestyrelse ved formanden

Kasserer Jens T er på valg – og blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Lise er på valg – og blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Jens H er på valg – og blev genvalgt for 2 år.

Valg af suppleant – Camilla blev genvalgt for 1 år.

Herefter består bestyrelsen fortsat af Pia (formand), Jens T (kasserer), Lise (bestyrelsesmedlem), Mikkel (bestyrelsesmedlem) og Jens H (bestyrelsesmedlem). Camilla er suppleant.

9. Forslag v/26B: "Da mange af kvistene trænger til at blive malet, og da dette ikke er ligetil, foreslår vi, at man får sat hardieplank vedligeholdelses frit 'træ' på kvistene og vindskederne (evt. vil vi godt selv betale for det). Til generalforsamlingen vil vi komme med et prisoverslag på, hvad det vil koste pr. kvist. "

Vedligeholdelseskonto v/ Jens T.

Ninna havde fået et tilbud på 22.500 kr. per kvist for træ, stillads og arbejds løn. Der er 9 kviste. Vedligehold af kvistene blev diskuteret og der var enighed om, at de trænger til vedligeholdelse.

Pia kommenterede, at det er fælles vedligehold, en enkelt andelshaver kan ikke selv opsætte hardieplank på egen kvist.

Lene spurgte, om man kunne bruge håndværkerfradrag her, men dette gælder ikke for andelsboliger.

Lotte foreslog, at vi fastsatte nogle fælles dage til at male kvistene, men det vil være svært, hvis ikke alle deltager.

Foreningen har ca. 350,000 kr. på hensættelseskontoen inkl. hensættelser fra 2020. Hvis dette tilbud på 202,500 kr. samt forslag under punkt 10 på ca. 250,000 kr. vedtages, vil dette kræve finansiering ved optagelse af lån.

Forslaget kan ikke besluttes her uden budget, men ved evt. ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen vil arbejde videre og indhente tilbud.

10. Forslag v/ 26A: "Forslag til vedligeholdelse af mure. Efter at have konstateret at algerens foretaget for nogle år tilbage af vores murværk, ikke længere har den ønskede effekt, foreslår jeg, at vi gør ab Thorsbo's murværk efter. Murene i ab Søbo er efter egen mening, ikke i nævneværdig pæn stand, og jeg synes vi er forpligtede til – ligesom med det øvrige træværk – at sørge for at husene er i pæn stand samt ser velholdte ud.

Jeg har kontaktet formanden i ab Thorsbo, som fortæller at de har brugt det lokale firma Anlæg & byg IVS Reerslev v/ Mads Ring. De har betalt ca. 250.000 kr. for algebehandling, maling af murværk (silikatmaling), pudsning af sokler, samt reparation af småhuller. De er tilfredse med udførelsen af arbejdet.

Jeg foreslår, at vi tænker henimod en lignende vedligeholdelse af ab Søbo's mure indenfor en overskuelig fremtid. "

Vedligeholdelseskonto v/ Jens T.

Jens T havde talt med Mads Ring og bedt om et tilbud. Behandlingen af murene vil ikke være en decideret forbedring, kun forbedret udseende. Vores murværk er anderledes end hos ab Thorsbo og kræver muligvis en anden behandling.

Vi afventer tilbud fra Mads Ring. Hvis der skal lånes f.eks. 250.000 kr., vil det blive dyrt. Ref. punkt 9.

11. Festudvalg

Pia spurgte, om der var stemning for at holde en sommerfest. Rene og Else vil se på datoer og undersøge interesse for en sommerfest.

12. Valg af revisor

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

13. Eventuelt

Rene spurgte om, hvad foreningen kan gøre i forbindelse med en el-stander på parkeringspladsen. Det blev diskuteret og der var enighed om at undersøge mulighederne. Rene vil se på dette.

Rene fremførte, at p-pladserne er smalle, og da mange biler bliver bredere, er det vanskeligt at parkere. Han spurgte, om han evt. måtte fælde sin hæk, for at få bedre plads, men det må man ikke. Rene foreslog eventuelt at sløjfe nogle p-pladser og gøre de resterende bredere. Gæster må så holde ved fortovet.

Emnet blev diskuteret og Jens T vil undersøge, om det er lovligt at sløjfe 4 pladser, så der er 14 pladser tilbage.

Ifølge lokalplan 6.11, §7, stk. 4 i område 2B (Søbo) indrettes mindst 1,5 parkeringsplads per bolig, dvs. 18 stk. i alt. Så der kan ikke sløjfes pladser!

Rene spurgte, om det var muligt at indkøbe en ny kost til cykelskuret. Men, der står en i skraldeskuret, der kan bruges.

Lotte henstillede til, at man stiller trillebørene på plads, når man er færdig med at bruge dem, så andre kan benytte dem.

Lene spurgte, om vi ikke få lavet en velkomstfolder til nye beboere. Pia meddelte, at vi har sådan en og at bestyrelsen sørger for, at nye andelshavere får en.

Lene sagde, at hvis vi observerer, at hjælperne fra DFS ikke sorterer affald korrekt eller gør andet forkert, må vi gerne tage et billede og sende til Lene. Hun vil så kontakte DFS for at få det rettet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet hævet kl.21.45.



Else Møller
Referent



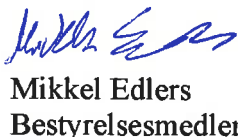
Pia Østerby
Formand



Jens Thorlak
Kasserer



Lise Kondrup
Bestyrelsesmedlem



Mikkel Edlers
Bestyrelsesmedlem



Jens Hansen
Bestyrelsesmedlem