

Generalforsamling 2019 i Søbo

Onsdag den 1. maj 2019 kl. 19.00

Tilstede: 26A, B, C, D, E, F, H, K, L.
Fraværende: 26G, I, M.
Fuldmagt ingen

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 – via e-mail den 16. april sammen med regnskabet.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Før fremlæggelse af beretningen refererede Pia til referatet fra Grundejerforeningens (GRF) generalforsamling, hvor der var skrevet under Eventuelt, sidste punkt angående trailer og campingvogn på det kommunale areal bag Søbo, at Søbo og GRF havde henvendt sig til Høje Taastrup kommune og bedt dem om at tage sig af det. Dette er ikke korrekt! Kun GRF har henvendt sig til kommunen, HTH har derimod gentagende gange henvendt sig til bestyrelsen.

Pia fremlagde Bestyrelsens beretning.

Der havde været afholdt 7 bestyrelsesmøder, en beskærer-dag, sommerfest og en arbejdsdag (hvor kun bestyrelsen deltog).

Der var blevet udskiftet 1 dør, 1 Velux vindue og et Velux vindue var blevet repareret.

Der havde været vandskade i 26K, med en forsikrings sag til følge.

Og der havde været en sag om manglende betaling af husleje – GDPR regler.

Der var også en henstilling/opfordring om ordentlig opførsel, efter en sag om trusler mod et bestyrelsesmedlem fra en andelshaver.

Bestyrelsen havde også diskuteret eventuel betaling til bestyrelsen for deres arbejde.

Bestyrelsen havde indhentet 3 tilbud om ekstern administration for at lette bestyrelsens arbejde, men der ville stadigvæk være brug for bestyrelsen. Mere om det under punkt 4.

Stor tak til Ninna for arbejdet med vores hjemmeside.

Formanden takkede bestyrelsen for det gode samarbejde og opbakning fra alle.

Man kan finde hele beretningen 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 2018 og sammenholdt det med budgettet for 2018. Driftsudgifterne havde været ca. 12.000 kr. højere end budgetteret. Som budgetteret blev der overført 100.000 kr. til hensættelser.

Højere indtægter pga betaling af manglende husleje fra 2017, det manglende er blevet indbetalt.

Det var nu 3 år siden, bestyrelsen havde undersøgt, om det kunne betale sig at få foretaget en omprioritering af vores kreditforeningslån, så måske skulle det snart gøres igen, bestyrelsen vil undersøge mulighederne.

Beregning af andelsværdien er efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra c – se side 18 i årsrapporten. Andelsværdien per andelskrone er steget 4 øre til 2,68 kr.

Regnskabet og værdiansættelsen blev godkendt.

4. Valg af administrator

På grund af diverse tvister havde bestyrelsen diskuteret muligheden for at få en ekstern administrator som mellemmand mellem bestyrelsen og medlemmerne og bestyrelsen havde indhentet 3 tilbud fra eksterne administratorer. Dette ville ikke løse alle problemer.

Derefter fulgte en diskussion om bl.a. de forsinkede betalinger af husleje og bestyrelsens opfølgning, og der var enighed om, at det ikke er rimeligt, at bestyrelsen skal lave dette arbejde. Og heller ikke at vi alle skal betale eventuelle administrationsgebyrer (rykkere osv.).

Reparation af græsslåmaskinen blev taget op. Bestyrelsen henstillede til, at man lagde en seddel i formandens postkasse, hvis der var problemer med maskinen. Den var for øvrigt til service på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen opfordrede til, at medlemmerne gerne måtte ringe til kommunen og arrangere afhentning af grønt affald, og derefter advisere bestyrelsen, så alle kunne få besked om datoen.

Efter disse diskussioner godkendte Generalforsamlingen os selv som administrator.

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

Jens T gik videre til gennemgang af budgettet (det udsendte forslag uden ekstern administrator).

Renovation og batterier – Batterier skal vi fremover selv aflevere på genbrugspladsen, derfor er renovation budget sat til 500 kr., resten er på skatte billetten.

Nye containere til affaldssortering...

Evt. forslag til en PC til bestyrelsesarbejdet – men venter med dette til næste år.

Da det foreslåede budget kun ville give en huslejestigning på ca. 2 kr. per måned per andelshaver, ville der ikke blive ændringer i år.

Lotte spurgte, om vi skulle have en huslejestigning alligevel, så der kunne hensættes flere penge til forbedringer. Da vi i forvejen hensætter 100.000 kr. i 2018, mente bestyrelsen, at dette var nok i år, men vil undersøge, om vi skal have en huslejestigning næste år.

Det interne budget blev vedtaget. Se bilag 1

6. Forslag til løbende udskiftning af de Velux vinduer, der trænger. Arbejdet deles over 2019 og 2020 efter tømrers skøn. Betales via vedligeholdelseskontoen.

Jens T orienterede om, at der var indhentet 2 tilbud og Michael Ørum var den billigste – i alt 263.443 kr. Tilbuddet er på plastvinduer med termoglas, inklusive eventuel efterisolering. Lyskasserne bibeholdes.

Jens spurgte, om vi skal skifte alle vinduer på en gang eller af to gange. Der var enighed om, at vores nuværende vinduer med megen dug og sorte aflejringer var usunde.

Pia foreslog, at tømreren besluttede rækkefølgen af udskiftningen. Alle vinduer skal udskiftes indenfor max. 2 år, og hvis muligt allerede i år. Dette blev vedtaget.

7. Orientering om muligheder for honorar til bestyrelsesmedlemmer. Formand og kasserer. Til orientering.

I mødeindkaldelsen var indført oversigt over forholdene i forbindelse med honorar til bestyrelsen og Pia nævnte, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne i forbindelse med de mange opgaver og understregede at bestyrelsen ikke var vicevært. Det ville være et lille beløb, der var skattepligtigt – og bestyrelsen havde besluttet ikke at gå videre med sagen for nærværende.

Lotte spurgte, om der stadigvæk fra mange henvendelser til bestyrelsen, hvilket Pia bekræftede og tilføjede, at det ikke virkede særlig godt med henstillingen om kun at rette henvendelse til formanden mandag aften eller lægge en seddel i postkassen.

Lise tilføjede, at man selvfølgelig kunne tale om problemer, hvis man mødtes udenfor.

Pia henstillede til, at andelshaverne lagde en seddel i formandens postkasse eller henvendte sig mandag aften, hvis der var problemer, man ønskede bestyrelsen skulle tage sig af. Men at det selvfølgelig også var helt i orden at snakke om tingene, hvis man mødtes.

8. Valg til bestyrelse ved formanden

Pia berettede, at både hun og Jens T havde overvejet at stoppe i bestyrelsen som følge af de mange problemer det seneste år, men havde besluttet at fortsætte. Jens T spurgte generalforsamlingen om der var et medlem der ville overtale jobbet som kasserer, det var ikke tilfældet.

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

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

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

Valg af suppleant – Camilla blev genvalgt for 1 år.

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

9. Festudvalg

Pia spurgte, om der var stemning for at holde en sommerfest. Der havde ikke været stor tilslutning sidste år.

Ninna kommenterede, at det ville være kedeligt, hvis der ikke blev en fest i år og Pia tilsluttede sig dette og fremhævede, at det ville være synd for sammenholdet i foreningen.

Lotte foreslog, om en fest eventuelt kunne kombineres med en arbejdsdag en lørdag med hygge/mad efter arbejdet. Ninna tilsluttede sig forslaget.

Else foreslog at sende forslag ud med et par datoer og se, om der var stemning/tilslutning til en eventuel sommerfest. Lotte tilsluttede sig dette – og Else og Lotte blev valgt til festudvalg.

10. Evt. valg af revisor

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

11. Eventuelt

Ditte nævnte, at det var et stort problem med rotter. Lise havde også set dem i haven. Pia havde også haft besøg af mosegrise fra søen. På grund af den varme vinter var der en større bestand end tidligere.

Ditte nævnte, at 'rottemanden' fra kommunen havde sagt, at der var rotter under den blå container, der stod hos naboen (Henrik) – og *Ditte* havde hørt, at den ville blive stående de næste to år, da de skulle have bygget ny garage.

Jens påpegede, at andelshaverne selv kunne anmelde problemer med rotter til kommunen og så give Pia besked (seddel i postkassen).

Jens T refererede til forslaget fra sidste års generalforsamling om et lille halvtag mellem cykelskuret og hækken til opbevaring af haveredskaber. Det forventedes at koste ca. 5000 kr. og det blev vedtaget.

Jens T vil bestille maling til plankeværk/skure og vinduer.

Lotte spurgte, om der var planer om nye havemøbler, da dem vi har er meget slidte. Pia bekræftede, og sagde at man afventede et godt tilbud. Og de nye møbler måtte gerne være lettere end de gamle.

Ditte fremhævede, at hun og Jakob havde samlet mange cigaretskod op – og der var flere forskellige mærker, så sikkert forskellige folk, der efterlod skod på området.

Jens pointerede, at området bagved cykelskuret ikke var til affald i sække! Dette hjalp heller ikke med problemer med rotter!

Lene spurgte, hvornår vi kunne forvente nye containere til den nye affaldssortering og bestyrelsen sagde, at det tidligst ville blive i januar 2020.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet hævet kl.20.50


Referent – Else


Pia Østerby
Formand

Jens Thorlak
Kasserer 

Lise Kondrup
Bestyrelsesmedlem


Mikkel Edlers
Bestyrelsesmedlem

Jens Hansen
Bestyrelsesmedlem 



Søbo Budget forslag for 2019.

Konto	Specifikation	Budget 2018	Intern Admin
			Budget 2019
1	Ejendomsskat incl renovation	82.000,00	101.000,00
2	Forsikringer	17.200,00	17.500,00
3	Renovation	22.500,00	500,00
4	Møder m.m.	5.000,00	5.000,00
5	Diverse udgifter m.m.	15.000,00	20.000,00
6	El- og vand-forbrug fællesskur og P-plads	4.000,00	2.000,00
7	Hensættelser + justering	100.000,00	100.000,00
	Driftsudgifter i alt	245.700,00	246.000,00
8	Kontorartikler, EDB, telefon, girokort m.m.	2.500,00	3.000,00
9	Huslejeadministration, kontoudtog m.m.	6.500,00	6.000,00
10	Revision	15.000,00	15.000,00
	Administrationsudgifter i alt	24.000,00	24.000,00
	Afdrag		
	Renter		
11	Terminsydelse prioritetsgæld i alt	562.429,81	562.786,00
Udgifter i alt		832.129,81	832.786,00

Indtægter

Boligafgifter	550.036,26	562.786,11
Fællesudgifter	269.700,00	270.000,00
Indtægter i alt	819.736,26	832.786,11