

Generalforsamling 2024 i Søbo

Torsdag den 6. juni 2024 kl. 19.30

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

Pia Østerby (herefter Pia) bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

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

Lene oplyste, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt (den 2. maj) iht. vedtægter og beslutningsdygtig. Regnskab var rundsendt den 22. maj.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Pia fremlagde Bestyrelsens beretning og fremførte blandt andet:

- Pr. 1. januar 2023 blev kontingent til grundejerforeningen inkluderet i vores boligafgift. Dette havde medført en del rykkere og mailkorrespondance frem og tilbage.
- Stigningen i boligafgiften pr. 1. juni 2023 gik noget lettere.
- To gavlvinduer var blevet udskiftet hos 26A i marts.
- Begge yderdøre var blevet justeret og en lås udskiftet i august hos 26G efter misligholdelse.
- På grund af problemer i forbindelse med udbedring af en ledning ved vandvarmeren i 26A har bestyrelsen besluttet, at vi fremover bruger en anden VVS-installatør.
- Med hensyn til fibernet, har de 3 andelsforeninger i Reerslev holdt møde om kontakt til TDC/YouSee. I juli var der kontakt til TDC og Jens Thorlak (herefter Jens T) blev koordinator og havde syn og gennemgang med TDC. I december meddelte TDC, at der ville ske noget i sagen igen medio februar 2024.
- I november kom der besked fra HTK om fjernvarme til Reerslev og mulighed for tilmelding.
- På grundejerforeningens generalforsamling i 2023 havde Jens T et forslag om forbud mod fyrværkeri. Forslaget blev ikke vedtaget men afstedkom en henstilling om at tage hensyn.
- Bestyrelsen havde behandlet 4 adkomsterklæringer. Dette havde givet meget arbejde til kassereren. I december modtog andelsforeningen de 4 x 1000 kr. for arbejdet med adkomsterne.
- Der har ikke været afholdt mange bestyrelsesmøder. Det er mest Pia og Jens T, der har stået for arbejdet i bestyrelsen.
- Vi havde modtaget en klage fra HTK-renovation over renovationsarbejdernes arbejdsforhold i forbindelse med adgang og afhentning af affald fra vores skraldeskur. Derefter stod vores containere midlertidigt på parkeringspladsen. Jens T indhentede 3 tilbud og på en ekstraordinær generalforsamling den 27. september 2023 blev placeringen af den nye containerplads vedtaget. Etableringen startede med, at hængepilen blev fjernet i oktober, men på grund af vejrlig blev lægning af fliserne udsat til en gang i 2024.
- Julegratiale på 500 kroner blev udleveret til bestyrelsesmedlemmerne og til Ninna for hjemmesiden.

Beretningen blev godkendt.

3. Værdiansættelse af andelsboliger. Orientering og diskussion v/Pia og Jens

Pia orienterede om de forskellige typer af værdiansættelse. Anskaffelsespris, offentlig vurdering (litra c), offentlig vurdering 2012 + indeks (litra d) og valuarvurdering. En valuarvurdering er nu gyldig i ca. 3 år.

Jens T uddybede i forhold til Søbos indexlån, hvor kursen p.t. er 125, hvilket vil resultere i en forøgelse af restgælden på 25% ved eventuel indfrielse/omlægning. Der fulgte en diskussion af indexlånet og en eventuel indfrielse inden udløbet af lånetiden i 2041.

Jens T gennemgik Note 14 Beregning af Andelsværdi på side 16 i Årsrapporten. Vi har indtil videre brugt litra c til beregning af andelsværdi. Med de nye værdiansættelsesmuligheder anbefaler Bestyrelsen, at vi fremover benytter litra d, offentlig vurdering 2012 + indeks (litra d). Se også punkt 4.

En orientering angående den nye ejendoms-/grundskyldsvurdering for erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger.

Der er kommet en ny grundskylds vurdering pr. 11-12-2023. Grundskylden er steget fra 4.044.100 kr. (2012 vurdering) til 15.751.000 kr. for nuværende, næsten 4x større. Grundskylds vurderingen er kun for grunden/jorden, ikke bygninger eller samlet vurdering.

Den nye vurdering er 4.714 kr. /m² for Søbos vedkommende, til sammenligning 4.742 kr./m² for vores nabo ABF Thorsbo. Det virker derfor som en mere eller mindre fast kvadratmeterpris for andelsboliger i HTK.

Vi betaler for nuværende 98.676 kr. eller 2,44 promille.

Folketinget/kommunerne har vedtaget pr. 1/1-2024, at grundskylden maksimalt kan stige 2,8 % i forhold til, hvad vi betalte i 2023, dvs. 101.439 kr.

Herefter har kommunerne ændret Grundskyldspromillen, for HTKs vedkommende er den ændret fra 24,4 promille til 6,3 promille, dvs. ny grundskyld på 15.751.000 kr. og heraf 6,3 promille, 99.231 kr. Hertil kommer der et fradrag på 20%, som regeringen har indført, midlertidigt, for at grundskylden ikke skulle stige for meget på en gang.

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

Jens gennemgik resultatet for 2023 og sammenholdt det med budgettet for 2023.

Anden indkomst (konto 18) indeholder bl.a. modtaget betaling for behandling af 4 adkomster. Pia fremførte, at 26G har meddelt, at der kommer 6 nye adkomster i 2024 og de spørger, om det kan lade sig gøre at afdrage betalingen på 6000 kr. for disse adkomster med 500 kr. per måned i stedet for samlet betaling. Bestyrelsen spurgte Generalforsamlingen, om en sådan afbetaling kunne accepteres. Anmodningen blev grundigt diskuteret, hvorefter Generalforsamlingen vedtog, at 26G kan afdrage betalingen med 500 kr. per måned, indtil de 6 adkomster er betalt.

Ditte spurgte om løbende vedligehold og bestyrelsen fortsætter med ad-hoc vedligehold, indtil en samlet vedligeholdelsesplan er på plads.

Pia havde modtaget et uopfordret tilbud fra et andet revisionsfirma end Dansk Revision, som vi bruger for nærværende, men prisen var i samme prisleje, så et skifte af revisor er ikke berettiget.

Budgettet for 2023 og det aktuelle opnåede resultat blev sammenlignet post for post og diskuteret. Som budgetteret er der overført 100.000 kr. til hensættelser.

Regnskabet for 2023 blev godkendt.

Diskussion vedr. værdiansættelse blev gentaget som under punkt 3.

Bestyrelsen anbefaler beregning af andelsværdien efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra d – se side 16 i årsrapporten. Dette giver en stigning i andelsværdien per andelskrone fra 3,40 kr. til 4,95 kr. (en stigning på 38,0%).

Derefter fulgte afstemning om den ønskede beregningsmetode fremover. Ingen stemte for anskaffelsespris eller offentlig vurdering 2012 (litra c).

Valuarvurdering: 1 stemte for.

Offentlig vurdering 2012 + index (litra d): 10 stemte for.

Med litra d er andelsværdien som følger for de respektive boligtyper:

Boligtype	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
87 m2	170.222	842.049
88 m2	172.179	851.730
89 m2	174.135	861.406
103 m2	202.505	1.001.745

Værdiansættelsen blev vedtaget.

5. Valg af administrator

Generalforsamlingen godkendte os selv som administrator.

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

Jens T gik videre til gennemgang af budgettet. Det samlede driftsbudget er forhøjet en del pga. stigninger på forsikring og skat/renovation. En forhøjelse af boligudgiften med 200 kr. per måned blev foreslået.

Jens T foreslog at forhøje beløbet til hensættelser med yderligere 150.000 eller 200.000, hvilket ville give en ekstra forhøjelse af den månedlige boligudgift på henholdsvis 350 kr. eller 700 kr. Dette blev diskuteret og det blev besluttet, at den månedlige stigning i boligudgiften vil være i alt 350 kr. fra 1. juli 2024, hvilket giver i alt ca. 120.000 kr. til hensættelser.

Budgettet og ændring af boligafgiften blev vedtaget.

7. Valg til bestyrelse ved formanden

Formand Pia og bestyrelsesmedlem Mikkel Edlers (herefter Mikkel) er på valg.

Pia nævnte, at hun havde været formand fra marts 2017 indtil nu. Hun var fortsat så længe primært på grund af det gode samarbejde med Jens T, og det stopper næste år, når Jens T ikke ønsker genvalg. Der har været virkelig mange opgaver. Jens T passer foreningens E-boks, har kontakt til håndværkere, indhenter tilbud når der er opgaver, der skal løses. Har kontakten til

ABF, tager sig af arbejdet i forbindelse med salg af andele, håndværkeropgaver. Mange af disse opgaver vil Pia ikke have mulighed for at varetage/overtage. Der fulgte en længere diskussion af opgaver og mulige løsninger. Måske flere af dem kunne uddelegeres til andelshavere, der ikke var medlem af bestyrelsen. Ligesom Ninna, der står for hjemmesiden.

Lotte påpegede, at forslag til arbejde fra grønt udvalg var blevet afvist og arbejdet var omtalt som selvtægt, så motivationen til dette arbejde var væk.

Jens T kommenterede, at der nærmest var anarki i forbindelse med grønt udvalg.

Jens T 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.

Forkvinde Pia og bestyrelsesmedlem Mikkel blev genvalgt for 2 år.

Else blev valgt som nyt medlem af bestyrelsen for 2 år, som mulig ny kasserer fra 2025.

Kasserer Jens T og bestyrelsesmedlemmer Lise Kondrup og Jens Hansen (herefter Jens H) fortsætter.

8. Valg af suppleant

Camilla blev genvalgt for 1 år.

9. Vedligeholdelsesplan, herunder energimærkning. Vedligehold af mure, rodalger og maling. Orientering v/Jens T

Jens T fremførte, at der var indhentet 3 tilbud, men derudover var der ikke sket noget. En vedligeholdelsesplan vil være vigtig af hensyn til lånoptagning, salg og evaluering.

10. Ladestander til elbiler. Udvalg under og refererende til bestyrelsen. Orientering v/Rene og Lise

Rene fremførte, at der er stor udvikling på området og foreslog, at vi afventer yderligere tiltag, indtil et reelt behov opstår. Rene vil dog undersøge videre i forhold til nødvendigt gravearbejde.

11. Status: Stikledning til fibernet, finansiering m.v. Orientering v/Jens T

Alle andele har nu fået installeret boks under trappen undtagen hos Pia på grund af et fast monteret skrivebord under trappen. Kontaktpersonen hos TDC er der ikke længere, så lige i øjeblikket sker der ikke yderligere.

12. Totalplan for vores fællesareal, udvalg med en repræsentant fra hver andel? Terrasse ved skur, omlægning af græsplæne uden mos, etablering af hegn ved skraldeplads og beplantning v/Pia

Der skal etableres et hegn ved skraldepladsen. Mikkel vil indhente tilbud. Rene, Lotte, Gitte og Lise tilbød at være med til at lave hegn.

13. P-pladser. Størrelse, antal, antal biler per andel, fri gæstepladser eller fast brug af andelshavere, langtidsparkering versus opbevaring af køretøjer o.a.

Forholdene for parkering blev diskuteret. Det vil være vanskeligt og dyrt at udvide parkeringspladserne. Og der skal være 1,5 plads per andel. Lene nævnte, at det ville være ønskeligt, at hendes hjælpere kunne bruge hendes parkeringsplads, når de skulle parkere. Brugen af en gæsteplads til langtidsparkering af 26G's bil blev diskuteret, og det blev besluttet, at Pia skriver til dem om at fjerne bilen. Pia opfordrede alle til at vise hensyn til hinanden.

14. Bestyrelsens forretningsorden underskrives af bestyrelsen hvert år og forelægges på generalforsamlingen alternativt i første nyhedsbrev efter generalforsamlingen/referat af generalforsamlingen.

Pia oplæste forretningsordenen, der var skrevet under i november 2023.

15. Festudvalg

Der var ingen interesse for et festudvalg.

16. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog, at vi fortsætter med den samme revisor, Dansk Revision i Frederikssund. Forslaget blev godkendt. Jens T undersøger, om de ønsker at forsætte som vores revisor.

17. Indkomne forslag


Der var ikke indkommet nogle forslag.

18. Eventuelt

Jens H nævnte en hjemmeside – DinGeo, <https://www.dingeo.dk/> - hvor man kan se adskillige oplysninger om boligerne, bl.a. radonrisiko, hårdhed af drikkevandet, jordforurening, grundvand mv.

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