

## Generalforsamling 2022 i Søbo

Onsdag den 4. maj 2022 kl. 19.30

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

Fraværende: 26 G, I.

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 og fremførte blandt andet:

- Det havde været endnu et stille år i Coronaens tegn udi det sociale,
- Der er nu 22 personer på vores venteliste – hvilket er rekord,
- En andelshaver har bygget et lille halvtag – med bestyrelsens godkendelse,
- Der er brugt en del tid på at inddrive boligafgifter, 2 store sager i år, og formanden måtte også tage sig af det i sin ferie. Det er et stort og træls arbejde,
- Der har været problemer med restaffald i kompostbeholdere og nitrilhandsker snart alle steder, og Jens T har haft kontakt til de private social- og sundhedshjælpere, HTK og den private hjemmepleje, som HTK arbejder sammen med, for at løse problemet. Han har sat skilt på skraldeskuret og tegnet et kort over vejen dertil fra den pågældende bolig. Problemet er ikke helt løst, men tak til Jens T.
- På Grundejerforeningen Thorsagers generalforsamling sidste år kunne vi ikke samle stemmer imod en ny legeplads, der vil koste hele opsparingen og mere til, og legepladsen blev vedtaget. De samler stadigvæk penge ind, men forhåbentlig bliver det ikke nødvendigt med kontingentforhøjelser til finansiering.
- I år er HTK og vi startet på den nye affaldsordning! Formanden takkede Jens T, der har bygget om i affaldsskuret, flyttet hylder m.v. for at vi kan leve op til HTK's regler for affaldsskure og renovation. Vi er stadigvæk ikke i mål med sorteringen af affald, og Formanden fremhævede den folder, vi alle havde modtaget fra HTK. Vi har måttet bekoste en fast ekstra tømning af papcontaineren – pap skal trykkes fladt, så fylder det mindre.
- HTK har sendt naboer materiale i forbindelse med høring omkring en 42 meter mobilmast ved regnvandsbassinet. A/S Søbo er ikke gået ind i sagen og har ikke svaret på indsigelsen.
- I november 2021 havde Landsbylauget inviteret foreningen, vejlaug osv. til møde. Lise, Jens T og Pia deltog. Her orientere Landsbylauget om bl.a. den 42 meter mobilmast, fibernet og den store spejderlejr i Hedeland til sommer.
- Landsbylauget har kontakt til YouSee og Nordkysten A/S, som graver fibernet ned for YouSee. Landsbylauget håber på en løsning for hele byen, hvor det vil være gratis at tilslutte sig med den sidste stikledning ind til boligerne. Flere af A/B Søbos boliger ligger måske for langt fra hovedledningen, til at der ikke skal bekostes en opgravning. Derfor ser A/B Søbo internt på et alternativt forslag om at bekoste en eventuel opgravning, så det vil koste det samme for alle andelshavere at tilslutte sig fibernet.

- Bestyrelsen ser på fremtidig opsætning af el-ladestander til el-biler fra fælles el-anlæg, hvor A/S Søbo står for opsætning og det organiseres med brugerbetaling,
- Bestyrelsen har haft online møde med andelsrådgiver i Danske Bank omkring mulighed for optagelse af lån til renovering, udbetaling af oprindeligt indexreguleret lån mv.,
- Udskiftning af gamle vandvarmere fortsætter. 2 er lige blevet udskiftet her i april, og nu mangler der kun 2 udskiftninger.

Lene opfordrede til at kontakte hende, hvis der var problemer med de private hjemmehjælpere – så ville hun kontakte DFS.

Hele beretningen er uploadet på hjemmesiden.

Beretningen blev godkendt.

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

Jens T gennemgik resultatet for 2021 og sammenholdt det med budgettet for 2021.

Driftsudgifterne var lidt lavere end budgetteret. Under Møder m.v. var den årlige middag for bestyrelsen erstattet af en julepakke til hvert bestyrelsesmedlem og nu inkluderet under Diverse. Som budgetteret skal der overføres 100,000 kr. til hensættelser.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Beregning af andelsværdien er efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra c – se side 17 i årsrapporten. Andelsværdien per andelskrone er steget til fra 2,89 til 3,15 kr. (ca. 9%). Huslejen er ikke steget siden 2014.

Vedr. værdiansættelse – se også punkt 6.

Jens T gav en orientering angående vurdering, og forskellige holdninger til valuar og offentlig vurdering blev diskuteret.

Jens T pointerede, at med den nuværende forholdsvis konservative vurdering (offentlig vurdering 2012) kunne en eventuel sælger få 60% mindre for sin andel. Derfor opfordrede han til, at der blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, når folketinget/regeringen vedtager en ny evalueringsmodel. Det blev vedtaget, at værdiansættelsen fortsætter som hidtil, vi afventer regeringens udspil.

Vi har 50-årige statsgaranterede lån, og bestyrelsen har undersøgt, om det kunne betale sig at få foretaget en omprioritering af vores kreditforeningslån. Bestyrelsen havde haft et zoom møde med Danske Bank vedrørende Søbos indexlån, og det kan ikke anbefales at skifte lånene. På nuværende tidspunkt skylder vi 8 mill. kroner. Vi kan være gældfri om 15 år og eventuelt restbeløb kan konverteres til kontantlån.

### *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. Han foreslog, at kontingentet til Grundejerforeningen bliver inkluderet i vores boligafgift fra 1. januar 2023. Beløbet er 183,00 kr. per måned, ændringen foreslås rundet op til 200,00 kr. per måned.

Budgettet blev vedtaget.

*6. Værdiansættelse af andelsboliger. Vurdering/andelskrone og energimærkning, samt vilkår ved et salg her og nu, herunder tilbageholdelse af dele af købesummen til skjulte fejl, vand osv. Orientering og diskussion v/Jens og Pia*

Jens T orienterede om Vurderingsudvalgets (nedsat af Boligministeren) arbejde. De 2 anbefaling til Boligministeren er:

1. Index regulering af den offentlige vurdering af 2012 plus et procentvis tillæg baseret på Dansk Statistiks beregninger.
2. En valuarvurdering med en forlænet varighed på 2-1/2 til 3-1/2 år.

Lovforslag og vedtagelse forventes afsluttet inden 1/1-2023. Dette er afhængig af Folketinget, evt. nyvalg og Boligministerens arbejdsprioritering. Det er pt ikke optimalt at sælge en andel i Søbo. Den generelle mening var, at ingen i Søbo spekulerede i at få en ”hurtig gevinst”.

Ovenstående effekt på salgspris og vurdering blev diskuteret.

Omkostninger ved salg blev ligeledes diskuteret: Større beløb tilbageholdt til dækning af vand, el og skjulte fejl. Belåningsprocent af andel (max. 80%) foreslået til ændring af vedtægter. Bred enighed om at Energimærkning dækkes af sælger. Disse har en fast lovmæssig prisansættelse pt på 6000-6900 kr. alt efter kvadratmeter.

*7. Valg til bestyrelse ved formanden*

Forkvinde Pia er på valg – og blev genvalgt for 2 år.

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

Kasserer Jens T, bestyrelsesmedlemmer Lise og Jens H fortsætter.

*8. Valg af suppleant*

Camilla blev genvalgt for 1 år.

*9. Vedligeholdelsesplan v/Jens T*

Jens T har set på Thorsbo's plan lavet i 2017. Den er gældende i 10 år og virker lidt mangelfuld. En vedligeholdelsesplan er ved at være et krav af hensyn til lånoptagning, salg og evaluering. Jens T undersøger priser og tilbud.

*10. I forbindelse med de høje energipriser foreslår Lotte 26A at udskifte de vinduer, der mangler at blive skiftet, til trelagsglas v/Lotte*

Lotte uddybede forslaget, men havde ikke konkret tilbud. Jens sørger for at skaffe et uformelt tilbud fra en tømrer – det kan evt. indgå i en vedligeholdelsesplan.

*11. Total plan for vores fællesareal, terrasse ved skur, omlægning af græsplæne og beplantning. HTK konsulent? Udvalg med en repræsentant fra hver andel?*

Jens T foreslog, at der blev nedsat et udvalg til at lave en overordnet plan for vores fællesareal. Pia havde kontaktet HTK for evt. konsulentbesøg (uden omkostninger).

Jakob og Rene viste interesse for at være med i udvalget, ellers var der ikke stor tilslutning. Bestyrelsen vil komme med forslag til en arbejdsdag og så vil det blive diskuteret der.

*12. Forslag om finansiering af stikledning til fibernet. Tilmeldingsliste TDC for forhåndsinteresse v/Jens T*

En orientering af Pia om Landsbylaugets arbejde og anbefaling mht. TDC/YouSee. Jens T gav en kort vurdering baseret på TDCs husstandsdelte information, over et års udsættelse pga. TDC. Søbo vil finansiere fibernet fra gaden til husstand, hvis fællesaftale med Landsbylauget ikke bliver til noget, så alle andele får den samme fiberopkomling og dertilhørende muligheder.

*13. Affald generelt. Skal vi beholde kompostbeholderne?*

Pia opfordrede alle til at læse den folder, vi har modtaget fra kommunen i forbindelse med den nye affaldssortering. Hun fremhævede bl.a., at låg skal tages af plastbøtter; det er kun tilladt at bruge bio-posere i bio-affald; pap skal trykkes fladt, så det ikke fylder så meget.

Ninna havde talt med rottefænger og han foreslår, at alle i Søbo får rottefælder i deres haver for at prøve at slippe af med rotterne. Alle skal individuelt anmelde via 'rotteweb'.

Der var enighed om at sløjfe kompostbeholderne, bl.a. på grund af rotter.

*14. Indkomne forslag*

Ingen.

*15. Festudvalg*

Rene og Else vil se på datoer og undersøge interesse for en sommerfest.

*16. Valg af revisor*

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

*17. Eventuelt*

Ditte efterspurgte kalenderen med vagt-uge i skraldeskuret. Ninna havde allerede opsat den.

Ditte nævnte, at de har store lugtgener af petroleum på badeværelset. Andre andelshavere har haft det samme flere gange, dog ikke lige for tiden. Jens H nævnte, at lugtgenerne kommer i forbindelse med, at kommunen renses op i kloakkerne.

Lene har problemer med, at hendes havedør er sunket og hun spurgte, om det er Søbo eller den enkelte andelshaver, der skal bekoste en reparation. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Ninna spurgte, om man skal søge om tilladelse til opsætning af et væg-drivhus. Dette er ikke nødvendigt.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet hævet kl.21.40.



Else Møller  
Referent



Pia Østerby  
Formand



Jens Thorlak  
Kasserer



Lise Kondrup  
Bestyrelsesmedlem



Mikkel Edlers  
Bestyrelsesmedlem



Jens Hansen  
Bestyrelsesmedlem