

## Generalforsamling 2017 i Søbo

Torsdag den 23. marts 2017 kl. 19.00

Tilstede var: 26A, B, C, D, F, G, H, K, L.  
Fuldmagt modtaget fra 26E.  
Afbud fra: 26I og M.

Johnny bød velkommen.

### *1. Valg af dirigent og referent*

Pia blev valgt som dirigent og Else som referent.

Pia oplyste, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt iht. vedtægter. Regnskabet var blevet udsendt før generalforsamlingen (da det var modtaget fra revisoren).

### *2. Bestyrelsens beretning ved formanden*

Johnny fortsatte derefter med Bestyrelsens beretning. Beretningen blev udleveret og er også vedlagt referatet.

Johnny fremhævede, at der var fremstillet en velkomstfolder til nye beboere og kopier blev uddelt.

Ditte kommenterede, at dette var en rigtig god ide – det havde de savnet, da de flyttede ind sidste år. De øvrige tilstedeværende var enige og roste folderen.

Formanden takkede bestyrelsen for et godt år.

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

Jens (C) oplyste, at regnskabet var udsendt, da det var modtaget fra revisoren.

Jens nævnte, at den nye foreningsløsning Business Online i Danske Bank har krævet mere administration. To underskrifter er nødvendige ved alle betalinger.

Lise spurgte, om der var fordele ved Business Online. Det er der ikke, men det kræves af banken.

Nets har også givet problemer, og den vedtagne huslejestigning fra sidste år var ikke blevet implementeret. Ingen har dog klaget over dette. Jens foreslog, at vi stopper med at bruge Nets til husleje og i stedet bruger overførsler via Netbank. Alle var enige om, at dette skal ske fremover og det forventes at kunne træde i kraft fra 1. maj 2017. Jens vil udsende en mail til alle med detaljer.

Ditte (K) vil få tilbageført for meget indbetalt husleje.

Der var ingen kommentarer fra revisoren til årsrapporten.

Beregning af andelsværdien er efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra c – se side 18 i årsrapporten.

Ditte spurgte om de forskellige beregninger af andelsværdien og Pia gennemgik de 3 forskellige metoder til beregning.

Regnskabet og værdiansættelsen blev godkendt.

#### *4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften ved kasserer*

Jens gik videre til gennemgang af budgettet.

Jens pointerede, at han på det uddelte kun har angivet et driftsbudget – ingen ændring af husleje – og vil lade det være op til den nye bestyrelse at ændre budget til vedligeholdelse.

Pia spurgte, om planen for døre og vinduer var færdig. Jens svarede, at der ikke var planlagt noget for i år, men man kunne se på enkelte punkter, hvis de opstod. Dittes dør var utæt og der var også problemer ved enkelte Velux vinduer.

Lise foreslog, at man kunne sætte 50.000 kr på budgettet til udskiftning af døre/vinduer. Johnny foreslog, at man får nogen til at checke døre/vinduer og at den nye bestyrelse så lægger budget for nødvendige udskiftninger og indkalder til en ekstraordinær generalforsamling.

På Dittes spørgsmål forklarede Jens proceduren for Nets/PBS vs bankoverførsel.

Budget og uændret boligafgift blev vedtaget og som nævnt under pkt. 3 ligeledes at ændre til bankoverførsler for resten af året. Dette vil få tilbageført for meget indbetalt husleje.

*Budgettet og uændret boligafgift blev vedtaget.*

*Huslejen for 2017 er som følger:*

*87m<sup>2</sup> = 5.487,- kr.*

*88m<sup>2</sup> = 5.528,- kr.*

*89m<sup>2</sup> = 5.570,- kr.*

*103 m<sup>2</sup> = 6.152,- kr.*

#### *5. Valg til bestyrelse ved formanden*

Den nuværende bestyrelse består af Johnny (formand), Jens (C) (kasserer) og Lotte (bestyrelsesmedlem). Tina og Jens (D) er suppleanter.

Der skulle vælges en ny bestyrelse, da de nuværende medlemmer ikke ønskede genvalg.

Johnny havde fejlagtigt været på valg sidste år og ønskede at stoppe nu. Han pointerede, at nu måtte andre træde til.

Jens forklarede, at han havde valgt at stoppe af flere grunde. Der var ingen tolerance mellem andelshaverne, meget brok og han følte sig ofte som en ulønnet vicevært. Der var ingen samarbejde mellem andelshaverne og meget egoisme.

Lotte tilsluttede sig disse kommentarer og tilføjede, at der manglede hensyntagen overfor hinanden. Bestyrelsen udførte frivilligt arbejde og f.eks. koordinering af håndværkere tog meget lang tid – og blev ofte møde med utilfredshed. Der var ingen motivation til at fortsætte.

Ditte kommenterede, at hun og Jakob som nye andelshavere også syntes, at stemningen var dårlig og at de faktisk ikke havde følt sig velkomne i foreningen.

Der fulgte en længere diskussion om, at stemningen i foreningen havde ændret sig. Der var ingen tolerancemere og andelshaverne brokkede sig ofte til bestyrelsen. Der var ingen vilje til at samarbejde.

Pia fremhævede, at vi alle har et ansvar – ikke kun bestyrelsen. Det er generalforsamlingen, der vedtager ændringer og bestyrelsen, der udfører dem. Pia foreslog, at der fastsættes rammer for fremtiden med hensyn til kontakten til bestyrelsen fra de øvrige andelshavere og bestyrelsesmøder afholdes med efterfølgende referat.

Hertil svarede Lotte, at det med skriftlig kontakt – enten via hjemmesiden eller ved en note i postkassen – ikke havde virket godt nok indtil nu. Der blev i stedet for stadigvæk banket på hos formand eller kasserer.

Pia pointerede, at det er OK for bestyrelsen at sige fra, hvis der bliver banket på døren med spørgsmål eller klager! Johnny nævnte, at det var blevet nemmere at kontakte bestyrelsen via hjemmesiden.

Det blev også nævnt, at der var utilfredshed i forbindelse med arbejdsdagene/grønt udvalg. Det er et stort arbejde med planlægning osv, men ting blev ændret fra år til år, alt efter hvem der var i udvalget. Jens foreslog en 10-års plan for at sikre en varig løsning.

Det blev diskuteret om bestyrelsen skulle bestå af 5 medlemmer i stedet for 3 og så nedlægge grønnt udvalg og festudvalget. Dette blev besluttet.

Der var umiddelbart ikke nogen af de tilstedeværende andelshavere, der ønskede at indtræde i bestyrelsen, så der blev holdt 5 min. pause. Pia meddelte, at Lene var villig til at indtræde i bestyrelsen.

Efter pausen fortsatte diskussionen for at finde medlemmer til bestyrelsen. Der blev udtrykt stor usikkerhed, hvis hele bestyrelsen var ny og Jens (C) gik derfor med til at fortsætte endnu 2 år.

For at undgå at alle bestyrelsesmedlemmer skulle genvælges på samme tid næste år, blev følgende valgt for henholdsvis 1 og 2 år:

Formand: Pia Lykke Østerby – 1 år

Kasserer og næstformand: Jens Thorlak (C) – 2 år

Bestyrelsesmedlem: Lise Kondrup – 2 år

Bestyrelsesmedlem: Ditte Johansen – 2 år

Bestyrelsesmedlem: Mikkel Edlers – 1 år

Suppleant: Jens (D) – 1 år

Suppleant: Tina Pedersen – 1 år

## *6. Valg af administrator*

Generalforsamlingen godkendte os selv som administrator .

## 7. Valg af revisor

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

## 8. Eventuelt

Tina er ved at sælge sin andel og spurgte, hvordan det nu vil foregå med den nye bestyrelse.

Bestyrelsen vil konstituere sig efter generalforsamlingen og beslutte ansvarsområder. Derefter vil de vende tilbage til Tina.

## Søbo hjemmeside


Nina tilbød at fortsætte som webmaster på vores hjemmeside. Tak for det. Der skal bl.a. oprettes en ny kontaktemail til bestyrelsen.

Johnny pointerede, at ved salg er det vigtigt at aflæse vand og el, samt at man selv kontakter vandværket/myndigheder med aflæsningen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet hævet kl.21.15.

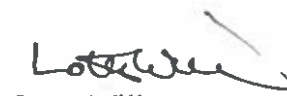
Referent – Else Møller



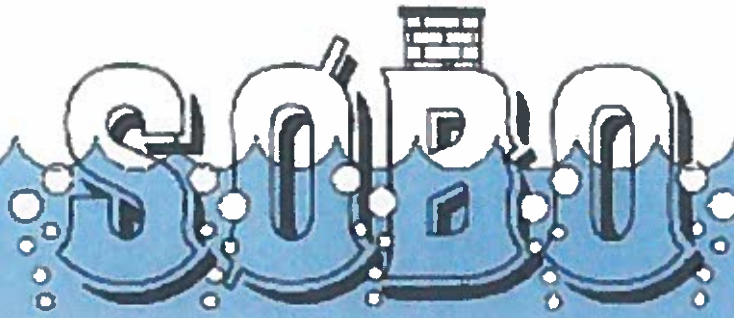
Johnny Berggren  
Formand



Jens Thoriak  
Kasserer



Lotte Willumsen  
Bestyrelsesmedlem



## Bestyrelsens årsberetning for 2016

Det har været et meget turbulent år for bestyrelsen. Der har været mange opgaver, som skulle løses og koordineres på bedste måde og der har været holdt en del bestyrelsesmøder. Nyhedsbreve omkring møderne og andre informationer er sendt på mail og er også blevet opdateret på Søbos hjemmeside ([absøbo-thorsager.dk](http://absøbo-thorsager.dk)).

### Opgaver som er blevet udført

- Kurt Thomassen har været ude adskillige gange for at reparere de tagrender, som han var blevet bedt om, og som han var blevet betalt for.
- Strube VVS har opsat ny vandhane i cykelskur og afkalket alle varmtvands-beholdere - 26 L og M har dog fået nye.
- Nøhr El Service har opsat nye udendørslamper samt nye stikkontakter i skralderum
- Muremester Michael Ørum har udskiftet vinduer og sat lister på døre og vinduer
- Toxin & Co har været ude for at sprøjte 6 hvepseboer.

### Øvrige opgave som bestyrelsen har arbejdet med

- Der er blevet indhentet tilbud på varmpumpe-eftersyn hos Varmepumpesyn ApS. De var her i okt. 2016 og sender en mail til jer i 2017, hvor I kan tage stilling til om I ønsker, at de igen skal foretage eftersyn af jeres varmpumpe.
- Kommunen blev kontaktet omkring opsætning af kæde ved søen. Bestyrelsen har nøglen til denne.
- Bestyrelsen har haft udfordringer med Reerslev Vandværk omkring procedure i forbindelse med aflæsning af vandmåler ved salg af bolig / fraflytning 26 K selvom vandværket var blevet informeret. Følgende procedure blev aftalt: Reerslev vandværk skal kontaktes, når en bolig sælges. Så kan vandværket aflæse vandmåleren og samtidig udarbejde en opgørelse på forbruget, som fraflytter kan betale med det samme eller som bestyrelsen kan tilbageholde penge for.
- Der er lavet en velkomstfolder til nye beboere

### Ting som er indkøbt

- Der er indkøbt tagsten, så vi har ekstra, hvis nogle går i stykker.
- Der er indkøbt græsslåmaskine og nyt festtelt.
- Der blev indkøbt Gori træbeskyttelse og pensler, så kvistene kunne blive malet.

### Søbo datoer 2016

- Sommerfest blev afholdt 10. august. (Søbo's 25 års jubilæum)
- Afholdte arbejdsdage 30. april og 30. oktober

De mål, som bestyrelsen havde for 2016 er blevet nået og lidt til.

Formanden takker bestyrelsen for et godt år.