

Generalforsamling 2025 i Søbo

Onsdag den 18. juni 2025 kl. 19.30

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

Afbud: 26 B.

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 4. juni) iht. vedtægter og beslutningsdygtig. Regnskab var også rundsendt den 4. juni.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Pia fremlagde Bestyrelsens beretning - årets gang 2024:

11. januar - Vandrør i gamle skraldeskur sprunget. Vandet er lukket.

14. februar - Lotte 50 år.

Vi diskuterer ny bank og ny forsikring/ekstra forsikring – Jens T har undersøgt lidt.

Meget vand i jorden foråret 2024:

HTK's klage over at skraldeskuret er for lavt, og efterfølgende ekstraordinær generalforsamling i september 2023, fører til aftale med Dennis om nyetablering af fliser til affaldsområde. Udsættes pga vand i jorden og færdiggøres marts/april 2024 (22.000 kr.).

Fibernet udsat pga vand – gravearbejde til stikledninger i marts afsluttet 22. marts - Jens T har forestået arbejdet med kontakten til TDC og Nordkysten. Vi sender ros til Nordkysten for fint arbejde.

13. marts - Generalforsamling i grundejerforeningen Thorsager – svært at rekruttere medlemmer til bestyrelsen.

11. april – Bestyrelsesmøde.

15. april - Ny lov om vurderinger af andelsboliger.

29. og 30. maj - Fibernet bliver efterfølgende lagt ind i alle andele undtaget 26L. Det bliver først lagt ind i 26 L 21. juni og etableret af Hiper 11. november.

6. juni - Generalforsamling med afstemning om ny vurdering af andelsboliger.

13. august - Camilla 40 år / Liva 10 år.

19. august - Bestyrelsesmøde, konstituering og forretningsorden.

25. september - Ekstraordinær generalforsamling vedtager 28.750 kr. til hegn om ny skraldeplads.

25. oktober - Arbejdsdag og hygge. Planter blandt andet forskellige frugtbuske, sommerfuglebuske og dronningebusk.

28. oktober - Jens H 50 år.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse. Se årsrapporten, v/Jens T

Jens T gennemgik resultatet for 2024 og sammenholdt det med budgettet for 2024.

Efter den nye grundskyldsvurdering, der kom i november 2023, steg grundskylden. Herefter ændrede kommunerne grundskyldspromillerne og indførte et midlertidigt fradrag, for at grundskylden ikke skulle stige for meget på en gang. Dette medførte, at vi faktisk fik et fald i ejendomsskatten for 2024.

Udgiften til reparation og vedligehold var meget højere end budgettet på grund af etablering af vores nye skraldeplads (fliser og træværk).

Som budgetteret var der overført 120.000 til hensættelser.

Regnskabet for 2024 blev godkendt.

Derefter fulgte en diskussion vedr. værdiansættelse og de tre forslag: Offentlig vurdering (litra c), pristalsreguleret offentlig vurdering (litra d) og valuarvurdering.

Bestyrelsen anbefaler (den nuværende) beregning af andelsværdien efter andelsboliglovens §5 stk. 2, litra d – se side 16 i årsrapporten. Dette giver en stigning i andelsværdien per andelskrone fra 4,95 kr. til 5,32 kr. (en stigning på 7,5%).

Derefter fulgte afstemning om den ønskede beregningsmetode fremover og pristalsreguleret offentlig vurdering (litra d) blev vedtaget.

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

Boligtype	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
87 m2	170.222	906.383
88 m2	172.179	916.804
89 m2	174.135	927.219
103 m2	202.505	1.078.281

Værdiansættelsen blev vedtaget.

4. Valg af administrator v/Pia

Generalforsamlingen godkendte os selv som administrator.

5. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften v/Jens T

Jens T gennemgik budgettet for 2025 og forklarede småjusteringer.

Der blev foreslået uændret boligafgift for 2025.

Budgettet og uændret boligafgift blev vedtaget.

6. Valg til bestyrelse. Kasserer Jens er på valg, men Else blev valgt i 2024 til at starte nu, v/Pia

Pia takkede Jens T for mange års arbejde i bestyrelsen som kasserer, kontakt til og tovholder for håndværkere, kontakt til ABF, privat praktisk arbejde og meget andet, og bød Else velkommen i bestyrelsen.

7. Bestyrelsesmedlem – Lise og Jens H er på valg. Lise ønsker at udtræde. Er der nye emner til bestyrelsen, kasserer formand? Pia og Mikkel fortsætter, v/Pia

Jens H ønsker ikke genvalg. Der var ikke andre, der ønskede at indtræde i bestyrelsen, så Lise accepterede endnu 2 år – og blev genvalgt.

Pia takkede Jens H for hans arbejde i og udenfor bestyrelsen, især med arbejdet med vedligehold af plæneklipperne.

8. Valg af suppleant

Camilla ønskede ikke genvalg. Pia takkede Camilla for at have været fast suppleant i mange år.

Jacob blev valgt som ny suppleant for 1 år. Velkommen til Jacob.

9. Vedligeholdelsesplan, herunder energimærkning. Kan have betydning for den andelshaver, der vil sælge. Vedligehold af mure, rødalger og maling. v/Jens T

Der var ikke udfærdiget en vedligeholdelsesplan, men da en sådan vil være vigtig af hensyn til lånoptagning, salg og evaluering, vil der blive lavet en ved salg.

Murværket og defekte tagsten var lige blevet repareret/udskiftet, da mureren dukkede op (uanset) mandag den 16. juni om morgenen.

Algebehandling eller maling af murværket blev diskuteret, men en holdbar løsning blev ikke fundet.

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

Lise gav orientering og derefter fulgte diskussion om mulige løsninger – gravearbejde, antal og placering af elstandere. Der er stor udvikling på området og det er måske fornuftigt at afvente yderligere tiltag på nuværende tidspunkt. Camilla fremførte, at der i 2025 kan søges om 25% tilskud fra staten.

Jacob nævnte, at han kender en, der kan fortælle mere om mulige løsninger. Jacob vil undersøge refererende til bestyrelsen.

11. Rottesikring af kloak, nedløbsrør v/Jens H

Der er stadigvæk problemer med rotter (overflade rotter, ikke kloak rotter). Kommunens 'rottemand' havde nævnt, at der måske var problemer ved nedløbsrørene og Ninna havde spurgt, om det var muligt at få installeret rottespærre. Dette skal ske ved hovedledningen og ikke ved den enkelte andelshaver. En TV-inspektion og rottespærre vil koste omkring 25.000 kr. Rotterne kravler op via bevoksning op ad murene. Jens H har selv sat hønsenet op ved tagstenene for at forhindre, at rotterne kravler ind på loftet. Andre andelshavere kan også gøre det samme.

12. Festudvalg

Der var ingen interesse for et festudvalg. Else foreslog, at vi evt. kunne samles efter en arbejdsdag.

13. Valg af revisor v/Jens T

Bestyrelsen foreslog, at vi fortsætter med den samme revisor, Dansk Revision i Frederikssund. Jens T havde talt med revisoren og de har bekræftet, at de vil forsætte som vores revisor. Forslaget blev godkendt.

14. Det viser sig at saldoen på vores arbejdskonto ikke er kommet under 200.000kr på noget tidspunkt over de sidste 3 år, 2022 – 2024. Jeg foreslår, at der overføres 150.000kr til hensættelseskontoen for at reducere overflødig likviditet, da vi får renter af hensættelseskontoen i modsætning til arbejdskontoen. Forslag fra og v/ Jens T

Jens T uddybede forslaget og dette blev vedtaget.

15. Fællesarealet i Søbo har over årene været genstand for forskelligt syn og tiltag på, hvordan dette skulle se ud og ikke mindst vedligeholdelse af dette. Følgende forslag: Det foreslås, at bestyrelsen udarbejder, relativt hurtigt, et eller flere detaljerede forslag til langtidsplaner for fællesarealet, eventuelt med forslag/bidrag fra alle andele/husstande for at sikre en fælles acceptabel løsning. De udarbejdede forslag forelægges skriftligt til andelshaverne og kan efterfølgende vedtages på en ordinær/ekstraordinær generalforsamling. Forslag fra og v/Jens T

Jens T uddybede forslaget. Det blev ikke vedtaget.

16. Det foreslås desuden, at bestyrelsen hjemtager 3 tilbud fra kvalificeret gartner til at varetage vedligeholdelse af vores fællesareal for at sikre en ensartet og kontinuerlig vedligeholdelse af fællesarealet. Forslag fra og v/ Jens T

Forslaget blev diskuteret og vedtaget (7 for, 3 imod).

17. Der hersker en noget forskellig opfattelse af, hvad det at have "vagtuge" egentlig går ud på, eller i værste fald ignoreres denne ordning. Det er pt ret tilfældigt vedrørende græsslåning, snerydning, rensning af fortov og flagnings. Følgende forslag: 1. Det foreslås, at bestyrelsen reviderer/udfærdiger en "hvad, hvor og hvornår" liste over, hvad en "vagtuge" indebærer for den enkelte andel/husstand. 2. I denne forbindelse foreslås, at det bliver op til den enkelte andel/husstand at flage på deres mærkedage. Forslag fra og v/ Jens T

Pia fremhævede, at det er nævnt i vores vedtægter, p. 8.3, hvad en "vagtuge" indebærer for den enkelte andel, og hun oplæste punktet.

Jacob foreslog, at vi får et nyt magnet-flag, der gives videre fra andel til andel, når man har vagtuge. Bestyrelsen sørger for at købe et nyt magnet-flag.

18. "Jeg vil komme med et forslag, om vi ikke kunne undersøge, hvad nye fliser foran parkeringspladsen koster, og hvad det vil koste at få vores facader lavet " v/ Jacob

Jacob fremhævede, at fliserne ved midtergangen og gangene 'hælder' og er skæve. Vi havde fået et tilbud på omlægning i 2023 på ca. 142.000 kr. Pia henstillede til forsigtighed med udgifter og til ikke selv at begynde at rette græs af ved fliser igen for at undgå yderligere skade på flisegang.

Rødalgerne på vores facader og rensning heraf blev diskuteret (se også pkt. 9). Det blev vedtaget (9 for, 1 imod) at undersøge priser for rensning og Jacob undersøger refererende til bestyrelsen. Han kan evt. få overslag på arbejdet (kun bestyrelsen kan indhente tilbud).

19. Eventuelt

Rikke har lavet laminerede p-skilte og langt i postkasserne.

Fordeling af p-pladser blev kort diskuteret.

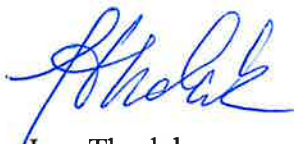
Mødet hævet kl. 21.15.



Else Møller
Referent



Pia Østerby
Formand



Jens Thorlak
Kasserer



Lise Kondrup
Bestyrelsesmedlem



Mikkel Edlers
Bestyrelsesmedlem



Jens Hansen
Bestyrelsesmedlem