

# ANDELSBOLIGFORENINGEN

## PRÆSTELODDEN



### Referat af Ekstraordinær Generalforsamling

Den 30. oktober 2019

Formand Bo Nielsen bød velkommen og glædede sig over fremmødet.

#### **Punkt 1. Valg af dirigent.**

Bestyrelsen foreslog Allan Bergen. Der var ingen andre forslag, så Allan blev valgt.

Dirigenten gennemgik andelsboligforeningens regler vedr. indkaldelse til Ekstraordinær Generalforsamling og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

#### **Punkt 2. Registrering af mødedeltagere.**

Tilstede var 28 husstande og der var 3 fuldmagter. Vi er i alt 34 husstande. Registratør var Preeben Christensen.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens vedtægter og fastslog indledningsvis, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der kun skulle være 1/5 af andelshaverne til stede. Beslutninger tages ved almindeligt flertal.

Generalforsamlingen var enig.

#### **Punkt 3. Budget 2020.**

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at punktet i vedtægterne vedr. ordinære generalforsamlinger hedder: "Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften." Forholdet vedr. boligafgiften tænker man måske normalt ikke over, idet den forventede boligafgift anføres under indtægter. Som det fremgår af bestyrelsens ledsageskrivelse, da budgettet blev fordelt d. 22. oktober, så foreslår bestyrelsen huslejen nedsat pr. 1. januar 2020 med 250,- kr. til 7.400,- kr.

Han gav herefter ordet til formanden.

Formanden nævnte indledningsvis, at budgettet var baseret på den omlægning af vores 30 års lån, som bestyrelsen blev bemyndiget til på den ekstraordinære generalforsamling. Han ville komme tilbage til lånet under eventuelt.

Han tog herefter nogle enkelte punkter frem.

Konto 60720 Vedligeholdelse Fælleshus. Der er her sat 50.000,- kr. af, idet gulvet i den store sal skal ordnes. Derudover skal der males i mellemgangen (garderoben). Endelig skal der males i begge værelser, ligesom gulvene her skal ordnes. Sluttelig skal begge badeværelser til værelserne ordnes.

Konto 60980 Vedligeholdelse. Der er her sat 300.000,- kr. af. Bestyrelsen forudser, at det bliver nødvendigt at udskifte alle fyr indenfor de næste par år. Vi ved, at andelsboligforeningen Lønnevang, som er et år ældre end os, allerede har skiftet deres fyr. Vi forventer, at det bedst kan betale sig at udskifte alle fyr på en gang, idet vi så forventelig kan lave en god handel, når vi skal udskifte 35 fyr frem for at udskifte et ad gangen. Forventelig udgift ca. 1 million kr. Vi har nogle penge stående på kontoen og hvis vi i et par år kan henlægge i samme størrelsesorden, som Budget 2020 lægger op til, så står vi godt økonomisk.

Her ud over er der også andre usikre forhold. Det fremgår også af aviserne p.t., at der er lidt usikkerhed omkring ejendomsskatter. Vi får måske også nogle udgifter i forbindelse med jordvoldssagen f.eks. til en landmåler. Så også derfor er godt at have midler til rådighed.

Nr. 17 spurgte, om bestyrelsen havde overvejet igen at lave serviceaftale omkring fyr. – Formanden svarede, at det havde vi de første fire år, men det var ikke nogen succes dengang. Der var flere reparationer på fyrene, da vi havde aftalen, end vi efterfølgende havde, da vi ikke længere havde en aftale.

Nr. 9 spurgte om hvordan vi finder ud af, hvornår det er det rette tidspunkt at skifte på og om der er indikationer p.t. – Formanden svarede, at der ikke var indikationer og at tidspunktet måtte bestyrelsen skønne sig til, ud fra hvad der kommer af reparationer.

Nr. 17 spurgte, om bestyrelsen havde kontakt til Lønnevang for indhentning af evt. oplysninger. - Formanden oplyste, at vi havde en god forbindelse og at bestyrelsen i øvrigt havde aftale om et møde med formanden fra Lønnevang i januar måned.

Der var ikke flere spørgsmål eller bemærkninger, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at budgettet var godkendt. Han gjorde herefter opmærksom på, at beboerne skulle huske at kontakte deres pengeinstitut og få rettet huslejen, således at det var det rigtige beløb, der blev indbetalt pr. 1. januar 2020.

#### **Punkt 4. Eventuelt.**

##### Omlægning af lån.

Formanden redegjorde her indledningsvis for status vedr. låneomlægning. Det nye lån var blevet fastlåst mandag d. 7. oktober, hvilket var heldigt, idet status var bedre end dagen efter generalforsamlingen. fra- drag var faldet yderligere 0,1 % og kursen var steget fra 96,2 til 96,6. Bidragsatsen er 0,8 som i nærværende lån. Han havde i anden anledning snakket med Nordea i dag, hvor de kunne oplyse, at kursen nu var

95,1. Nordea oplyste samtidigt, at de havde indført en praksis, idet de fremover vil kontakte vores administrator, hvis de vurderer, at det kan betale sig for os at omlægge lån igen.

Nr. 9 spurgte til pris for omlægning. – Der koster små 50.000,- kr. at omlægge lånet plus evt. kurstab, så vi kender ikke det samlede beløb, men det indregnes i lånet.

### Jordvoldssagen.

Vi har modtaget breve fra modparten d. 16. oktober og d. 23. oktober. Modparten hævder i brevet af 16. oktober, at han ikke har gjort noget galt og kommunen i øvrigt har godkendt volden. I brevet af 23. oktober redegøres for håndtering af den forurenede jord, der lå på hans matrikel.

Bestyrelsen er ikke enig i det anførte og har lavet svar til vores advokat.

Nr. 35 spurgte til fremtidig vedligeholdelse af volden ud mod Ringstedvej, idet beboerne ikke længere havde fysikken til at vedligeholde den. – Formanden svarede, at bestyrelsen ikke havde beslutning herom, men at den var opmærksom på forholdet.

### Fyr.

Formanden oplyste, at vi tidligere havde anvendt Gyrestinge VVS, men at de nu ikke længere havde ansat de medarbejdere, der havde kendskab til vores fyr, hvorfor de ikke længere kunne klare opgaven. Vi har så efterfølgende brugt Poul Larsen VVS i Fjenneslev – og ender nok med at tage ham fremover. Poul Larsen har i øvrigt tilbudt et særligt servicetilbud af alle fyr. Koppen og Venturirør bliver rensset, idet det er her, at 90 % af fejlene ligger. Vi vil samtidigt få målt, om fyrene brænder ordentligt. Pris ca. 9.000,- kr. plus moms for alle 35 fyr. Bestyrelsen vender tilbage med datoer og praktiske forhold.

### Ordensreglement.

Formanden anmodede om, at man en gang imellem læste Ordensreglementet for lige at være klar over ens egne pligter.

Han omtalte kattesituationen i foreningen. Bestyrelsen får mange henvendelser om katte, både vildkatte og tamkatte. Man er utilfredse med, at de besørger alle steder. Beboere har fået ødelagt hynder og fodtøj. Personen, der ordner vores græsplæner, må nu bruge ca. ¾ time hver gang, han har slået græs til at fjerne kattelort fra maskinen. Han bruger da både vand og el fra foreningen. Bestyrelsen har tidligere haft Kattens Værn ude for at få bortfjernet en vildkat med 7 killinger.

Han opfordrede til, at beboerne **ikke** gav mad til vildkatte. Med henvisning til tamkatte henviste han til vedtægternes § 12.1 hvor der står "at en andelshaver er forpligtet til at tilrettelægge sit husdyrhold således at det ikke er til gene for andre andelshavere" Han gjorde også opmærksom på Ordensreglementet, hvor der står, at hunde skal holdes i snor og at deres efterladenskaber skal samles op. **Katteejere skal have samme styr på deres katte.**

### Andet.

Formanden erindrede om, at man huskede at rense tagrender, når nu bladene var faldet af træerne. Vi har haft et par tilfælde af defekte tagrender, hvor det var manglende rensning, der var årsagen. Reparation i sådanne tilfælde påhviler den enkelte beboer. Han gjorde også opmærksom på, at der er fem huse, der har riste i indkørslen. Det er også her den enkelte beboers ansvar at rense den.

Sluttelig kaldte formanden vores tidligere kasserer frem. Han måtte som bekendt fratræde for nyligt af helbredsmæssige grunde. Formanden takkede for mange års stor og engageret indsats for foreningen. Den tak kunne ikke være stor nok, da det er kæmpearbejde, der er udført i mange år. Bestyrelsen har efterfølgende opdaget, at kassereren på det sidste havde fået hjælp af sin datter til klare opgaven. Han fik som tak overrakt et gavekort, så han og datteren kunne få en god middag. – Generalforsamlingen bidrog for takken med akklamation.

(Formanden glemte at oplyse, at rosenbuskene ud mod Tuelsborgvej forventes klippet ned her til vinter).

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden og gav ordet til formanden for praktiske bemærkninger.

Formanden takkede fælleshusudvalget for det arbejde, de har lagt i denne ekstraordinære generalforsamling.

Han meddelte herefter, at nu var fælleshusudvalget så på banen med kaffe/te samt noget spiseligt.

Sorø \_\_\_\_\_

---

Allan Bergen  
Dirigent og sekretær

---

Bo Nielsen  
Formand

---

Preeben Christensen  
Næstformand

---

Preben Pedersen  
Kasserer

---

Willy Nielsen  
Bestyrelsesmedlem