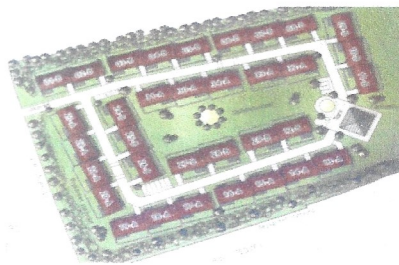


ANDELSBOLIGFORENINGEN

PRÆSTELODDEN



Referat af Ekstraordinær Generalforsamling

Den 23. oktober 2024

Referent: Det bemærkes, at p.g.a. Persondataforordningen bliver beboere ikke nævnt ved navn, men ved husnummer. Kun bestyrelse og dirigent nævnes ved navn.

Formand Bo Nielsen bød velkommen.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Bo spurgte, om der var emner i forsamlingen, hvilket der ikke var. På bestyrelsens vegne foreslog han derefter sig selv som dirigent – og 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 26 husstande og en fuldmagt. Vi er i alt 34 husstande. Registratør var Preeben Christensen.

Nr. 27 kom under Kassererens gennemgang af budgettet i pkt. 3.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der kun skal være 1/5 af andelshaverne til stede. Beslutninger tages ved almindeligt flertal.

Punkt 3. Budget 2025.

Dirigenten gav ordet til kasserer Kim Greiff.

Kim startede med at gøre opmærksom på, at budgettet var lagt efter resultatet i første halvår 2024. Han kommenterede herefter enkelte poster, jf. anførte kontonumre:

13040 Renovationen var sat til dette beløb grundet et langvarigt udestående med AffaldPlus, som tilsyneladende er svært at få afsluttet.

13100 Grunden til den store stigning er, at vi har været tvunget til at skifte forsikringsselskab. Vores gamle forsikringsselskab opsigede os og alle deres kunder, der lignede os, da de var kommet i økonomiske problemer p.g.a. branden i en stor etageejendom i Vanløse for et par år siden. Vores forsikringsmægler havde derefter undersøgt markedet og var kommet med forskellige forslag til nyt selskab. Vi har valgt et nyt, men det er så også dyrere (det var de andre også).

14150 Beløbet var hævet, jf. forslag fra generalforsamlingen i april måned.

14170 Også dette beløb var hævet i forhold til indeværende budget.

15070 Vi får asfalteret næste år efter gravearbejdet med indlæggelse af fjernvarme. Vi må derfor forvente at skulle foretage kloakrensning efterfølgende.

Kim havde ikke flere bemærkninger, hvorefter dirigenten spurgte om der spørgsmål/kommentarer.

Nr. 27 havde en del spørgsmål

12050 Hvorfor er der ikke budgettet med indtægt her?

Kim svarede, at det kan vi ikke. Vi ved jo ikke om, der blev solgt nogle andele.

13100 Hvorfor stigning på forsikring.

Kim henviste til sit svar, jf. ovenstående og gentog det (Nr. 27 var ikke kommet, da det svar blev givet).

13170 Hvad dækker dette beløb?

Kim svarede, at da vi valgte at tilslutte os fjernvarmen, valgte vi den model, der hed A1. Her ordner Sorø Fjernvarme alt og vi afdrager over 20 år. Hvert enkelt hus skal afdrage 5.600,- kr. årligt, hvilket sammenlagt er 196.000,- kr. Vi havde sparet op til planlagt udskiftning af vores gasfyr, da mulighed for tilslutning til fjernvarme kom. Vi valgte så denne tilslutning ud fra de politiske tilkendegivelser om udfasning af gas som opvarmningskilde. Vi syntes så ikke, det var rimeligt at anvende den opsparring, nuværende andelshavere havde foretaget til finansiering af udskiftning til installation af fjernvarme. Vi valgte derfor den model, der betød, at det er de til enhver tid boende andelshavere, der afdrager installering af fjernvarme. Opsparingen til udskiftning af gasfyr kan derfor anvendes til formål, der kommer nuværende andelshavere (der har foretaget opsparringen) til gode.

13175 Det er en meget stor stigning i forhold til Regnskab 2023.

Kim svarede, at der var mange udgifter. Vi er allerede nu i gang med udbedringer. Der har været utætheder i taget, der har været dørproblemer og der er toiletter, der skal udskiftes m.m.

14150 Hvad dækker ordet "Gårdanlæg"? – og hvorfor så kraftig en stigning.

Kim svarede, at det er alt udenfor. Grønne områder, parkeringspladser, terrasse ved fælleshus m.v. Der er redegjort for stigningen under mine indledende bemærkninger til budgettet.

15166 Hvorfor er der et fald i budgettet her?

Bo oplyste, at udgiften i 2023 skyldtes en engangsudgift (reparation af tag i nr. 13 mod syd).

43210 Hvorfor stigning her.

Bo oplyste, at vi var nødt til at få bedre styr på foreningens arkiv på dette område. Han har meget liggende på sin computer, kassereren og sekretæren har tilsvarende meget liggende på deres respektive computere. Det er ikke hensigtsmæssigt at have det spredt på den måde, hvis der skulle ske en af os noget. Det skal samles i "skyen". Det er så også lettere at skulle foretage overdragelse af materialet i forbindelse med udskiftninger i bestyrelsen.

43340 Hvorfor denne udgift?

Kim svarede, at vores aftale med administrator dækker faste aftalte ydelser. Advokatbistand herudover skal der betales separat for – og det forventer vi et behov for.

Udgifter i alt. Det er en stor stigning.

Kim svarede, at årsagen er de emner, der har været nævnt som bl.a. fjernvarmen, udearealerne og forsikring.

Nr. 22 bemærkede herefter, at han ikke kunne se fjernvarmeudgiften i det gamle regnskab.

Kim svarede, at det jo var fordi, det var en ny udgift fra i år af.

Nr. 9 spurgte til stigningen under konto 14150. Han forstod ikke, hvorfor der skulle afsættes et så stort beløb.

Kim svarede, at det var jo hvad generalforsamlingen havde anmodet om tidligere. Det drejer sig i bund og grund om, at vi bliver ældre og ældre og kan ikke det fysisk, vi kunne tidligere, så vi må betale os fra det at få ordnet de krævende arbejdsopgaver.

Der var ikke yderligere bemærkninger/spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede budgettet som værende godkendt.

Punkt 4. Eventuelt.

Dirigenten spurgte om, der var nogle spørgsmål/kommentarer.

Nr. 39 spurgte, om det ikke var muligt at lægge generalforsamlinger om eftermiddagen i stedet for aftenen, så man ikke skulle gå hjem i mørke.

Bo svarede, at bestyrelsen ville notere sig ønsket. Allan gjorde opmærksom på, at godt nok var de fleste nuværende andelshavere pensionister, men ikke alle var det og det kunne jo være, at der kom flere til, der stadig arbejdede. Man kan ikke forvente, at de skal tage fri fra deres arbejde i den anledning. Nr. 43, der stadig er på arbejdsmarkedet, var meget enig.

Nr. 8 spurgte om status for redskabsskuret.

Bo svarede, at vi er meget opmærksomme og der vil ske noget i 2025 eller 2026.

Nr. 9 bemærkede, at der var savet nogle grene af det store træ bag nr. 3 og at han også havde set en landmåler måle op bagtil. Han spurgte samtidigt til status vedr. træet bag nr. 9.

Bo svarede, at vi jo havde to store træer bag nr. 3 og nr. 9. Vi kunne ikke finde skelafmærkningerne, så vi var usikre på, om træerne stod på vores parcel eller på naboernes (specielt gældende for træet bag nr. 3). Efter opmålingen kan vi se, at begge træer står hos naboerne. Han havde herefter kontaktet de to ejere og gjort opmærksom på de gener, vi havde af træerne, hvor store grene hænger ind over vores område. Nr. 3 ønskede ikke at fælde træet, men vil godt gå med til en beskæring af træet. Det er så lige sket. Vi har delt regningen. Ejeren af træet bag Nr. 9 meddelte, at de skulle have solceller på deres tag, hvorfor træet ville blive fældet til januar.

Gudrun oplyste, at der skal gøres hovedrent i fælleshuset i næste uge og anmode om hjælp hertil (kunne melde sig til hende efter generalforsamlingen).

Bo havde derefter en del emner:

Tak til alle der udfører frivilligt arbejde for foreningen, hvad enten det nu er fysisk som deltagelse i havearbejde, lave kaffe/bage kage, lave arrangementer eller det er ved at donere drikkevarer eller lign.

I den forbindelse skal jeg også sige, at vi igen i år holder en arbejdsfrokost for alle, der på den måde har bidraget til fællesskabet.

Fælleshuset er åbent hver onsdag og bliver brugt ved petanque om formiddag og kortspil om eftermiddagen. Godt at se.

Indlæggelse af fjernvarme har givet utroligt meget arbejde specielt for ham og også betydeligt mere, end vi havde forestillet os. Vi er ikke færdige endnu, idet vi mangler at få asfalteret. Det har vi også haft nogle møder med Sorø Fjernvarme (SF) om og noget uenighed om. Vi vil således gerne have asfalteret hele vejen, hvor SF kun vil asfaltere de steder, hvor der har været udført gravearbejde. Vi er nu ved at være enige om, hvad der skal laves, men må så også betale for noget af arbejdet. Vi skulle først betale 40.000,- kr., men har nu sagt ja til at betale 50.000,- kr. Så det bliver hele vejen og parkeringspladser, der bliver asfalteret og i samme farve, som vi har nu. Der bliver også eftersået græs de steder, hvor det er nødvendigt. Til gengæld bliver arbejdet først udført til foråret 2025.

Jeg skal gøre opmærksom på, at affaldscontainere skal stå indenfor hækken.

Nr. 12 sagde, at hun lige havde snakket med sin havemand om flytning af sine containere og at hun måske ville få et problem. Bo svarede, at han ville komme og kigge på det.

Vi har som bekendt plantet dækplanter på volden mod Ringstedvej og mod Tuelsborgvej. Det er dårlig jord, så mange er gået ud, hvorfor der skal plantes nye. Der er også meget lugearbejde, der skal udføres, indtil planterne er vokset til.

Der vil igen i år blive udsendt tilbud om rensning af tagrender for egen regning. Vi skal lige have snakket med Skorstensfejeren om pris. Jeg skal gøre opmærksom på, at det er andelshaverens ansvar at få rensede tagrender og dermed også andelshaverens ansvar, hvis der skulle opstå skader grundet manglende rensning. Jeg skal i den forbindelse også erindre om, at nogle andelshavere har en aqua-rist i indkørslen. Den er det også de pågældende andelshaveres ansvar at holde ren.

Han gjorde herefter opmærksom på, at vi fortsat havde rotter i området og anmodede om, at man ikke lagde mad til fugle og katte ud på jorden og på den måde bespiste rotterne.

Han gjorde herefter opmærksom på, at der fortsat køres for stærkt hernede – og det gælder også nogle af andelshaverne.

Vi har to æbletræer og i øvrigt også et blommetræ (selvom det ikke har givet noget i år) stående på fællesområdet. Alle må forsyne sig fra disse træer, men det vil være venligt, hvis man samtidigt med at man plukkede frugten også fjernede den nedfaldsfrugt man kunne se, så der blev ryddet op. Det er jo også havarbejde.

Nr. 21 foreslog, at æbletræet ved petanquebanen blev kraftigt beskåret – eller fjernet.

Som man kan se, er der blevet ryddet buske m.m. bag nr. 1 og sået græs. Inden længe bliver der plantet nogle Tujaer, så der bliver lukket af.

Han gjorde herefter opmærksom på, at tilbuddet på havedage om at køre haveaffald fra andelshaverne på genbrugspladsen var et tilbud til dem, der ikke selv havde mulighed for det. Nr. 3 oplyste, at han havde en trailer, andelshaverne godt måtte låne for kørsel til genbrugspladsen.

Hvis vi kigger frem til 2025, så skal vi have klaret vores IT-problem jf. tidligere. Vi kan også se, at der skal udskiftes sternbrædder i nogle af husene. Vi er ved at kigge på alle huse og må måske strække udskiftningen over et par år. Det er dyrt. Vi har - som tidligere omtalt – også kig på vores redskabsskur og hvad der skal ske med det. Endelig skal vi måske også have malet husene udvendigt (minus carporte).

Nr. 39 spurgte til evt. rensning af tagene. Bo svarede, at bestyrelsen havde kigget på det tidligere. I al det materiale vi har kunnet finde, er tagrensning alene et spørgsmål om en "kosmetisk" proces. Den betyder ikke noget for tagenes holdbarhed - snarere tværtimod. Så det går bestyrelsen ikke ind for.

Nr. 3 spurgte om, der var nogle planer omkring evt. anvendelse af den store græsplæne f.eks. ved opførelse af et Orangeri. Bo svarede, at bestyrelsen ikke havde nogle planer andet end den var et sted, hvor ens børn kunne lege (børnene må også godt være med ☺).

Nr. 27 sagde, at det nu snart var slut med at spille petanque for i år. Spillerne havde d. 2. oktober haft et møde for at finde ud af, hvad man så kunne lave i vintersæsonen. En af mulighederne var indkøb af et Bobspil. Han savnede i den forbindelse mulighed for at andelshaverne kunne komme med forslag til budgettet. Bo svarede, at bestyrelsen ikke kunne gå ind for et bobspil. Det skal stå et sted og det kan ikke være i redskabsskuret, hvor det vil blive ødelagt af fugt. Der er ikke plads inde i huset og det vil i øvrigt kræve en opstillingsplads, da det ikke må lægges direkte oven på vores borde.

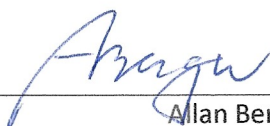
Kim svarede, at alle var velkomne til at indkomme med forslag til budgettet til næste generalforsamling (april 2025).

Bo supplerede, at med hensyn til andelshavernes mulighed for at give forslag til budgettet, så kan det fremsendes, når varsel om afholdelse modtages, hvis der er tale om større beløb. Hvis der er tale om en mindre udgift, kan man til enhver tid søge bestyrelsen om det. Vi har luft i budgettet til ekstraordinære småudgifter.

Der var ikke yderligere spørgsmål/kommentarer, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen. Han gav herefter ordet til formanden for praktiske bemærkninger.

Bo takkede pigerne i køkkenet for at lave kaffe/boller/æblekage m.m. så vi nu havde noget at hygge os omkring. Han oplyste herefter, at umiddelbart efter generalforsamlingen ville Kim lige vise billeder fra anlægsarbejdet med fjernvarme, så vi dels kunne mindes dels glæde os over, at det var over.

Sorø 7. November 2024



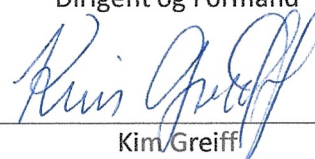
Allan Bergen
Referent og Sekretær



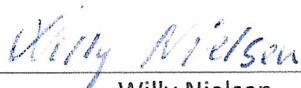
Bo Nielsen
Dirigent og Formand



Preeben Christensen
Næstformand



Kim Greiff
Kasserer



Willy Nielsen
Bestyrelsesmedlem