

Korsør 12 april 2018

Referat fra A/B Pakhusets generalforsamling, afholdt den 11 april 2018, kl 14.00.

Tilstede var: Martin Johansson, Jens Erik Jensen, Agnete Moe-Larsen, Jytte Larsen, Peter Knudsen, Kay Panduro og Torben Lundsted

Der var afbud fra Agnete Moe-Larsen

Dagorden blev godkendt. Valg af referent og dirigent blev formand Martin Johansson.

Beretning for 2017.

Martin gennemgik bestyrelsens beretning for 2017. Han orienterede bla. om den store facaderenovering, som blev gennemført. Samt lidt om de udfordringer, der også havde været. Bestyrelsen havde besluttet når vi nu alligevel havde stillads oppe, at få lavet den lovpligtige energirapport et år før tid. Da Torben længe havde klaget over markante kulde/træk problemer på 2 sal, fik vi Ingeniør Ivan Nyland til at lave en separat rapport på problemet. Det har vi i bestyrelsen arbejdet videre med, og indhentet nogle tilbud, på forbedret isolering af skunkene på 2 sal. Det ene tilbud lød på over 60.000,- kr, kun for en lejlighed, mens det andet var væsentligt lavere. Så det vil bestyrelsen arbejde videre med. Men selve energirapporten, kan vi være glade for, vi fik den næsthøjeste kategori, et stort B – og den rapport skal ikke fornyes før i 2027. Desværre kunne Ivan Nyland ved gennemgangen, også konstatere et borebille angreb, på vores loft. Heldigvis kun på loftet, og heldigvis dækkede vores forsikring Codan. Vi havde et par møder med Codans repræsentanter, og det tog skadesfirmaet 2 medarbejdere, 4 timer at sprøjte loftet. Codan stillede som krav, hvis der kom nye angreb, at så skulle vi etablere tvungen udluftning på loftet. Det er sket, så vi nu har udluftnings ventiler i hver ende af loftet.

Vi har i årets løb solgt en andel, stuen til højre. Den blev solgt for 500.000,- kr, hvilket var det samme beløb, som familien Theill i sin tid gav. Så rent salgsmæssigt ser det godt ud for vores andelsforening.

Vi måtte også skifte de 2 sidste gamle vandbeholdere. Baggrunden var at Agnetes beholder i efteråret 2017, lækkede en sen søndag aften.

Beretning blev godkendt

Regnskab for 2017

Martin gennemgik års regnskab 2017. Det var der ikke de store kommentarer til, og foreningen har stadig en god økonomi. Det er klart, at hvis vi sammenligner vores samlede udgifter i 2017, med de noget lavere udgifter i 2016, så er der brugt mange penge i 2017. Men alene vores store facade vedligeholdelse udgør 175.011,- kr. En hel del af den udgift, skal derfor ikke afholdes i de kommende år. Så fik vi skiftet 2 varmtvandsbeholdere, til en pris af ca 12.000,- kr. Den ene er betalt i 2017 – den anden måtte vi rykke for, så den bliver først betalt i 2018. Så selv når alle udgifter er betalt, havde vi pr 31 januar 2017, lidt over 70.000,- kr, stående på vores konti i Danske bank.

Jens kom i den forbindelse ind på, at den vurdering der er på side 14 i regnskabet, er det beløb vi må tage ved et salg. Samt omkring nøgletal, på side 16 i regnskabet, H1 her fremgår det at hver andel betaler 387,- kr pr m2 pr år.

Årsregnskabet blev godkendt af alle de fremmødte.

Budget for 2018 blev fremlagt og gennemgået af vores kasserer Jens Erik Jensen.

Jens omdelte 2 bilag, som baggrundsmateriale. Budget samt oversigt over den nye varslede huslejestigning (pr. 1. juni 2018). Disse blev nøje gennemgået.

Omkring vedligehold, er der i budgettet bl.a. sat penge af til dels beskæring og rensning af vores fliser. Det er aftalt, at Pia sørger for den nødvendige vedligeholdelse/pasning af vores gårdhave. For det, ligges der op til, at hun betales for det arbejde, i form af en reduktion i huslejen.

Jens kom også ind på, hvorfor det er nødvendigt, med en 5 % huslejestigning pr 1 juni 2018.

Det skyldes dels, at vi i budgettet kan se et underskud i forhold til indtægterne, et minus på 20.277,- kr. Det kan der rettes op på, ved vedtagelsen af en husleje stiging på 5 % i år.

Dels en nødvendig regulering, da de seneste beregninger Jens har foretaget, ved sin gennemgang af vores huslejer, så har Kay og Peter faktisk betalt for lidt, siden de

flyttede ind, og vi andre har betalt lidt for meget. Dette rettes der op på, ved en ny huslejestigning, så fremover betaler alle den rigtige husleje.

Omkring kulde/træk problemerne på 2 sal, har bestyrelsen besluttet, at efter isoleringen deles op i 2 af hensyn til budgettet. I år efterisoleres Torbens skunke, og i 2019 vil vi så kigge på de andre 2 lejligheder på 2 sal.

Budget med huslejestigning, blev vedtaget af alle de fremmødte.

Valg til bestyrelse.

Her meddelte Formanden Martin Johansson, at han af personlige årsager ikke genopstiller. Det er en beslutning, der har været undervejs i et års tid. Det gav så lidt debat om, hvem der så evt. kunne/ ville opstille. Der blev snakket lidt om bestyrelsesarbejde, og hvis Kay kunne "nøjes" med at være almindeligt bestyrelsesmedlem – så ville han gerne vælges. Det blev foreslået at holde korte bestyrelsesmøder, evt. hver anden måned.

Så Kay Panduro er vores nye bestyrelsesmedlem. Den nye bestyrelse valgte efter nogen diskusion, at konstituere Jens Erik Jensen. **Det er vigtigt at pointere, at Jens kun stiller op for et år, da det er hans klare opfattelse at formand og kasserer skal hver på 2 forskellige bestyrelses medlemmer.**

Den nye bestyrelse er nu Jens som formand. Kay og Torben som almindelige bestyrelsesmedlemmer, samt Pia som suppleant.

Intern revision.

Da Martin trækker sig helt af bestyrelsen, har Kay accepteret at være intern revisor. Så vores interne revision består nu af Kay og Torben.

Baggrunden for at vi opererer med intern revision, er at revisorerne sammen med kassereren, laver det grundliggende arbejde, og Revisor Ivan Svendsen så klarer resten. Her sparer vi årligt 6.000 kr.

Valg af extern revisor, de fremmødte accepterede bestyrelsens indstilling, vi fortsætter med revisions firma Ivan Svendsen.

Orientering om ny affaldsplan ved Jens.

Jens oplyste, at han nu flere gange, har været i kontakt med kommunens tekniske forvaltning. Både mundtligt og skriftligt. Ved det sidste møde han havde, lovede kommunens medarbejder, at han ville kigge på det, men at han IKKE kunne love noget. Jens gennemgik bl.a. et bilag, han havde lavet til generalforsamlingen, med oplysning om forventede antal bølter (8) samt beskrivelse af den kommende kildesortering. Tiden vil vise hvad det ender med. Martin mente personligt, at kommunen tidligst vil ændre på noget, før de over en 2 måneders periode, har fået uddelt nye affalds bølter, til over 60.000 husstande. De har sikkert fastlagt en køreplan, som ikke åbner op for ændringer, før alle de nye bølter er omdelt.

Forslag – der var ikke indkommet nogle forslag.

Eventuelt

Jytte oplyste, at hun havde været i kontakt med hjælpe middel centralen, da hun har problemer på badeværelse og i opgangen. Der er nu ansøgt om opsætning af et gelænder, så der er gelænder på begge sider af trappen til første sal. Vi fik i den forbindelse en snak om, at det gerne måtte se pænt. Jens havde endvidere et lille ønske om, det var muligt at føre gelænderet helt op til 2 sal ?. Det blev aftalt, at Torben kontakter hjælpemiddelcentralen, og tager en snak med dem.

Torben oplyste, at han sammen med tømreren havde været oppe og se på vores under tag på loftet. Den indvendige dug har det ikke så godt. Huset er 27 år, så det bør vi have fokus på, ved kommende vedligeholdelsesarbejder.

Torben nævnte at han selv ville ligge mere Rockwool oppe på loftet over hans lejlighed, og også selv afholde udgiften. En evt udgift for hele loftet forventes at ligge på ca 3.500 kr.

Det blev besluttet at det vil foreningen gerne betale. Jens tilbød at hjælpe Torben med udlægning.

Mødet blev afsluttet kl 15.30.



Martin Johansson, referent, Pakhusstrædet 1, 1.th., 4220 Korsør

A/B Pakhuset

Generalforsamling 11 april 2018

Bestyrelsens beretning for 2017.

Velkommen. 2017 blev så året, hvor vi endelig fik ordnet alle vores facader.

Der var dog også lidt udfordringer undervejs. Det så ud til at farven på facaderne, ville blive forskellig. Det viste sig, at producenten af malingen, havde ændret lidt i farven, så det adskilte sig fra facaden mod gårdhaven, som vi jo fik malet, da vi fik nye vinduer. Det blev der rettet op på, så vi fik malet alle 4 facader, men betalte kun for de 3.

Når vi nu havde stillads oppe, valgte vi at få lavet vores energi rapport et år før tid.

Vi kunne så udnytte stilladset, så Ingeniør Ivan Nyland, kunne besigtige ejendommens tag. I forbindelse med udarbejdelsen af energirapporten, fik vi udarbejdet en særlig rapport omkring kulde træk problemer på 2 sal, især hos Torben. Vi havde flere møder med Ivan, før vi var helt tilfredse med rapporten. Ejendommen er nu i energi klasse B, hvilket må siges at være meget flot. Rapporten om kulde træk problemerne, har bestyrelsen arbejdet videre med. Vi har indhentet nogle tilbud på at reducere problemerne. Det ene tilbud var meget dyrt, så vi fortsatte med et tilbud fra tømrermester Tommy Mortensen.

Ved Ivan Nylands gennemgang på loftet, kunne Ivan konstatere bore bille angreb, som der skulle gøres noget ved. Vi tog kontakt til Codan, som så sendte en af deres specialister ud, for at se om det var noget de dækkede. Det var det heldigvis, så de bestilte skadesfirmaet Mortalin, til at sprøjte på loftet. Det tog 2 mand 4 timer at løse den opgave. Vi har ikke konstateret nogle angreb på 2 sal, kun på loftet. I forbindelse med denne skades sag, fortalte Codan, at hvis der kom yderligere angreb, og der IKKE var etableret tvungen udluftning på loftet, så dækkede de IKKE. Så det har vi gjort, 2 udluftnings ventiler i hver ende af loftet.

Andels salg

Da Willy og Jytte Theil i sin tid købte deres stue lejlighed, blev den købt for 500.000 kr .

Den har holdt prisen, og blev i december købt af Pia for 500.000 kr. Så rent prismæssigt ser det positivt ud, ved salg i vores ejendom.

De sidste 2 gamle varmtvandsbeholdere er nu skiftet ud, så alle i dag skulle have en Thermex beholder. Baggrunden for den nødvendige udskiftning, var at Agnete`s beholder pludselig lækkede vand. Efterfølgende valgte vi så også, at skifte beholderen hos Martin, så vi undgik mulige vandskader hos Agnete.

På bestyrelsens vegne, Martin Johansson – Formand - Pakhustrædet 1, 1.th – 4220 Korsør