

Korsør 26 april 2017

Referat fra A/B Pakhusets generalforsamling, afholdt den 26 april 2017, kl 15.00.

Tilstede var: Martin Johansson, Tina Rahr, Agnete Moe-Larsen, Jytte Larsen og Torben Lundsted

Følgende havde givet fuldmagt til formand Martin Johansson:

Peter Knudsen og Kay Panduro (2 mf =1 fuldmagt).

Fraværende Jytte Theill

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

Beretning for 2016. Martin gennemgik bestyrelsens beretning for 2016. Den blev taget til efterretning. *Kopi vedlægges til de andelshavere som ikke var til stede.*

Regnskab for 2016 Tina Rahr gennemgik års regnskab 2016. Det var der ikke de store kommentarer til, og foreningen har stadig en god økonomi og en høj solvens procent. Fremadrettet skylder vi nu kun penge til Real Danmark, alle tidligere lån er indfriet. *Kopi af regnskab, vedlægges som bilag til de andelshavere som endnu ikke har modtaget det.*

Budget for 2017, Tina Rahr gennemgik vores budget for 2017, hvilket ser fint ud. Vi fortsætter med kun at afsætte 20.000,- kr til udvendig vedligeholdelse. Der var dog en del afklarende spørgsmål, til den husleje justering der sker pr 1 juni 2017

Vigtigt omkring budget 2017. Vi skal alle den 1 juni 2017, have justeret vores husleje. Se vedlagte bilag med budget 2017, side 2. Jeg har fremhævet den enkelte andelshavers nye husleje.

Hvis enkelte andelshavere ønsker at få forklaret dette års justering, kan næstformand Tina Rahr, kontaktes på tlf: 26 15 66 43

Vi forsøger, om vi kan lægge næste års generalforsamling tidligere.

Regnskabet blev godkendt og budgettet taget til efterretning.

Valg til bestyrelse. Bestyrelsens indstilling blev fulgt. Tina Rahr er genvalgt for en ny 2 årig periode, og Torben Lundsted er valgt i stedet for Agnete, som ikke ønskede genvalg. Men ligeledes for en 2 årig periode.

Bestyrelsen forslag 8 A, sammenlægning af 2 boliger kun på 2 sal (2 sal mf, med en af de andre på 2 sal). Det blev vedtaget med 6 for, ingen i mod, og en deltog ikke.

Bestyrelsen forslag 8 B, indstilling til renovering af de resterende 3 facader samt sokkel, blev taget til efterretning. Og alle var enige om at tage de 3 facader på engang. Den samlede udgift forventes

at ligge på ca 155.000 kr. Foreningens nuværende samlede indstående, er på de 2 konti i alt 239.077,18 kr. Vi melder ud, når vi har noget mere konkret omkring opstart af renoveringen

Eventuelt: Vi kom undervejs ind på lidt af hvert, herunder også de stigende problemer, med nye lejere på Jens Baggesens gade 31. Torben har haft indbrud og fået stjålet 2 knallerter, formentlig af bekendte til lejerne på Jens Baggesens gade. De er dog dukket op igen, og politiet og andre relevante myndigheder er bekendt med personerne. Af andre problemer med disse lejerne kan bl.a. nævnes, at de smider deres affald i begge andelsforeningers affalds bølter. Vi tager fokus på det, og vil evt sammen med den anden andelsboligforening, rette en fælles henvendelse til deres udlejer.

Vi overvejer at sætte pænt skilt op, med cykelparkering op af muren forbudt, når facade renoveringen er færdig.

Vi ser også på, om vi kan få malet al udvendigt træværk i år – plankeværk og fælles skur.

Omkring kommunens nye affaldssystem, vender vi tilbage, når vi har noget mere konkret.

Torben Lundsted forklarede hvordan han oplever sus og træk fra loft, omkring træbjælker mm, og var inde på, at det måske kunne afhjælpes ved ekstra isolering og andre tiltag. Vi blev derfor enige om det praktiske, ved at få lavet vores lovpligtige energi rapprt i år, men med fokus på løsninger, af eventuelle problemer på anden sal. Det bliver når stillads alligevel er sat op, så vurdering kan foretages såvel udvendig som invendig på loftet.

Træ bord og bænke, der vil vi se på mulighederne for et mere vedligeholdelses frit bord og stole. Som jo så også skulle være betydelig mere behagelige at benytte.

Afsluttende, så er vi ved at have styr på de nye andelsbeviser. Vi mangler blot nogle praktiske detaljer. Når det er klart, vil i få dem udleveret.

Mødet blev afsluttet kl 17.00.



Martin Johansson, referent

A/B Pakhuset

Generalforsamling 26 april 2017

Bestyrelsens beretning for 2016.

Velkommen.

2016 har på mange måder, været et roligt år.

Vi har i årets løb benyttet os af extern hjælp, til vores udendørs arealer. Firmaet mand og bil har udført et tilfredsstillende arbejde for os, med fjernelse af ukrudt samt beskæring af buske og træer. Så det fortsætter vi med, i det nye år.

Andels salg

Efter at vores 2 tomme andelsboliger, har været til salg i godt 12 måneder, lykkedes det at få dem solgt. Den ene blev solgt for 55.000, hvor EDC skulle have godt 45.000 for at formidle salget. Den anden gik for 120.000 kr, hvor EDC skulle have godt 55.000 kr i salær. Jeg har i hele forløbet gjort hvad jeg kunne, for at holde Ulla og Kim orienteret om salgs forløbet, set fra vores side. Vi må jo nok erkende, at vi på nuværende tidspunkt ikke kan få en høj pris, her i Korsør. Da Willy og Jytte Theil i sin tid købte deres stue lejlighed, blev den solgt for 500.000 kr . Senest er nr 20 og 22 sat til salg.

Selve forløbet har været noget udfordrende, med hensyn til de papirer, vi som forening skal skaffe, og ikke mindst de særlige skemaer, som EDC mæglerne ønsker udfyldt ved siden af. 6 sider var det på, og jeg må blankt indrømme, at der var 4 – 5 af spørgsmålene som jeg ikke kunne besvare. Jeg holdt derfor et møde med EDC mæglerne, hvor jeg sammen med ejeren gennemgik det udfyldte skema, og han fik lejlighed til at forklare, hvordan han ønskede de manglende rubrikker udfyldt, og hvad de mente med spørgsmålene. Ejeren erkendte hurtigt at han heller ikke forstod, hvad de skulle bruge de svar til – så vi blev enige om at droppe dem. Jeg kan så efterfølgende glæde mig over, at ABF i et samarbejde med diverse ejendomsmægler kæder, har lavet et nyt skema, som er betydeligt mere brugervenligt at udfylde. Det er så det, der skal bruges fremadrettet. Det nye skema er på ikke mindre end 8 sider.

I forbindelse med, at vi som forening skulle skaffe og levere alle de ønskede oplysninger til EDC, blev jeg gjort opmærksom på, at vi kunne kræve et honorar, på op til 3.000 kr. Da vi ikke tidligere har taget penge for det, og at det i sidste ende er sælger der skal betale, har jeg undladt at tage penge, for det udførte arbejde.

Lidt om skrivelserne om dårlige lån og vurderinger af andelsboligforeninger.

Der har i årets løb været skrevet en del om andelsforeningernes dårlige økonomi, samt de meget forskellige værdi ansættelser af andelsboligforeninger.

Lad mig knytte et par kommentarer til det.

For det første, så får pressen det altid til at lyde som om, at det gælder alle andelsboligforeninger. Her kan jeg berolige med, at det IKKE gælder vores forening, men kun de store foreninger, som har taget risiko fyldte Swap lån, ved etablering af en forening eller låne omlægning.

Vi har i 2014 omlagt alle vores lån, til et 2 % fast forrentet 30 årigt lån hos Real Danmark.

Værdiansættelse af andelsboligforeninger. En værdi ansættelse kan ske som offentlig vurdering. Det bruger vi. Andre har benyttet sig af valuar vurderinger, hvor værdien kan svinge væsentligt, afhængig hvilken valuar man benytter. Det har der været en hel del skrivelser om, hvor forskellene kan være op mod 100 %. Men igen det har intet med vores andelsboligforening at gøre. Så når i læser og hører om disse ting, så er det ikke vores ejendom det handler om.

Den kommende affaldshåndtering.

Slagelse kommune, vil investere 24 millioner i et nyt affaldssystem, hvor vi skal kilde sortere mere end vi gør i dag. Der er tale om nye bølter. En bølge med et rum til glas, plast og metal. Et rum til pap og papir, et til bio affald, et til rest affald. De nye bølter bliver større, men det betyder at det bliver slut med at gå til glas container, eller køre på genbrug med pap. Bestyrelsen vil følge det meget nøje, og i vil høre nærmere, når vi har nyt fra kommunen.

På bestyrelsens vegne,

Martin Johansson – Formand



Pakustrædet 1, 1.th – 4220 Korsør