

Andelsboligforeningen Pakhustræde 1, 4220 Korsør

Referat fra generalforsamling den 28.4.2010.

Tilstede var Preben, Ulla, Jytte, Agnete, Ib, Kirsten, Tina og Martin.

Formand Preben bød velkommen, og beklagede at der pga travlhed med bl.a. regnskaber og ny revisor, ikke var udarbejdet en dagsorden. Vi blev enige om at fortsætte alligevel, og acceptere at punktet valg til bestyrelsen, blev udsat til næste generalforsamling.

Preben kom i sin beretning ind på vinduernes generelle tilstand, og hvilke planer man havde i den forbindelse. De vil komme en tømrer og gennemgå alle vinduerne, og for at se hvilke der skulle repareres eller udskiftes. Preben foreslog i den forbindelse at tømreren kunne komme en lørdag hvor alle var hjemme. Da tømreren samtidigt medbringer en lift, var det aftalt at samtlige tagrender skulle renses, og der skulle monteres et net, så fremtidige problemer med stoppede tagrender kunne undgås. Specielt Agnete havde i den forbindelse, oplevet at få vand ind gennem de lukkede vinduer. Problemet med tagrenderne er størst i den ende af huset, der vender mod skraldebøtterne.

Det blev i forbindelse med vinduerne aftalt, at have fokus på Martins forslag omkring krav til fremtidig vindueskvalitet, omkring holdbarhed, energi ruder samt brugervenlighed. Preben nævnte, at vi i fremtiden også skal have fokus på energiforberinger på ejendommen generelt, ud fra nye kommende krav til andelsboligforeninger.

Omkring vandvarmere, mangler vi pt kun at få skiftet hos Agnete og Martin. Jytte nævnte at hun havde problemer med fastholdelse af det varme vand når hun gik i bad. Det blev aftalt at Ib ville kigge lidt på det. Der kunne være tale om problemer med hendes blandingsbatteri.

Preben nævnte at der var lidt problemer med regnskabet, et tal på ca 34.000 kr, som vi og revisoren ikke kunne finde ud af hvor det stammede fra. (blev også debateret under regnskabsfremlæggelsen).

Formandens beretning blev godkendt.

Regnskabsgennemgang, ved Kirsten og Preben.

Der blev talt lidt om betaling af nedsparingslånet, som udgør 2 x 50.000 kr årligt, ialt 100.000 kr, som det fremgår af regnskabet.

Omkring ejendommens fællesudgifter til vand og strømforbrug, lys i opgang, samt vandhane ved cykelskuret, så vil bestyrelsen følge op på det, for at se om der kan gøres noget for at nedbringe det.

Et beløb på side 6 i regskabet minus 61.309 kr, handler bl.a. om vores nedsparingslån, da vi ikke betaler renter. Her er er af de punkter som bestyrelsen vil følge op, da der er nogen uenighed om hvordan beløbet

skal forstås. Det tages op med revisoren. Vores lån i Real Danmark, vil stige i takt med at vores nedsparingslån hos BRF nedbringes. Det blev endvidere aftalt, at regnskabet næste år skal være lidt mere overskueligt/forståeligt, samt at alle sider til regnskabet, er i samme hæfte og ikke som i år, med 2 løse ark.

Bestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med den nye revisor. Vi talte om, at det kunne være en god ide at invitere revisoren med til næste generalforsamling, så han kunne deltage under den første del af mødet, og svare på spørgsmål omkring regnskabet.

Stigning i huslejen den 1.5.2010, skyldes stigning hos antenne udbyderen. Da vi ikke har betalt for denne stigning i årets første 4 måneder, har Kirsten indregnet de 4 måneder, i årets resterende 8 måneder. Omkring antenneforening så har alle i dag, den store pakke. Men på sigt ændrer det sig når nogle vælger en mindre program pakke. Det gør det besværligt fremover at opkræve antenne udgiften via huslejen, så det blev anbefalet, at den del til næste år trækkes ud af huslejen, og de enkelte andelshavere, så fremover betaler direkte til antenne udbyderen. Hvis vil vælger den lille eller mellem pakken, vil der ifølge antenne udbyder, være en engangs udgift på 500 kr, til installation af en lille boks, så udbyder sikrer sig, at vi ikke får flere kanaler end der er betalt for. Men det tages op til næste år.

Omkring revisors kommentarer, til ejendommens forsikring, at vi IKKE har tegnet arbejdsskade, og ansvars- og bestyrelsesforsikring, så vil bestyrelsen tage det om med revisor, samt tage det op med vores forsikringselskab. Hvilket vi også talte om på sidste generalforsamling. Det blev vendt, at få et møde med nuværende selskab, for at få afklaret hvad det er vi får for pengene, samt få rettet de navne som ikke er korrekte hos selskabet. Samtidigt skal der indhentes et uforpligtende tilbud fra et andet forsikringselskab, så vi sikrer bedst mulig dækning til lavest mulige pris.

Side 13 i regnskabet, værdi af andelsbeviser blev diskuteret, herunder også hvordan fremtidige andelsbeviser skulle se ud, og hvilken sum på beviset det ville være relevant at påføre. Vi blev enige om at den sum der skal påføres nye andelsbeviser, var den sum som den nye andelshaver havde betalt, hvilket er lig med værdien af andelen på overtagelses tidspunktet. På nuværende tidspunkt mangler Kirsten og Martin at få et andelsbevis.

Den værdi de enkelte andele er angivet til på side 13 i 2009 kr., er ikke beregnet udfra den nyeste ejendomsvurdering. Nyeste vurdering skulle ifølge Preben komme til næste år. Vurderings summen, er kun relevant hvis man skal låne i banken, eller hvis det er aktuelt at sælge, for så vil alle gerne have lidt mere ud af det, end det man selv gav. Så tiden vil vise om vores vurdering går lidt ned, er uændret eller stiger lidt.

Der var enighed om at det var et godt regnskab, men at bestyrelsen ikke kunne underskrive det, før revisor havde rettet de misforståelser der er. Men ellers blev regnskabet godkendt, med visse kommentarer.

Omkring udlæg, i forbindelse med indkøb til ejendommen, så blev det aftalt at der, på alle boner/regninger, fremover, skal noteres på bagsiden, formålet med indkøbet – f.eks. blomster til haven eller lign. Den der har lagt ud, vedlægger så en seddel, hvor det fremgår hvilken konto pengene skal sættes ind på. Hvis dette overholdes, bliver det nemmere for kassereren at styre betalinger, samt at dokumentere overfor revisoren, at alle regningerne, vedrører ejendommen. Det vil også fremgå af vores konto udtog, hvem pengene er overført til.

Der var indkommet 3 forslag til bestyrelsen.

1 Rigtigt dørskilt. Det blev vedtaget at dørskilt i passende størrelse indkøbes og opsættes.

2: Stille øgede krav til kommende vindues udskiftninger. Herunder energiruder, vinduer fremstillet af langsomtvoksende træ, giver længere holdbarhed, samt sikre at vinduerne har en høj grad af brugervenlighed ved åbning og lukning, samt at vinduerne skal kunne låses fast i bestemte positioner, ved udluftning. Ib nævnte også mulighed for vinduer med udvendig aluminium, og indvendig træ, da det vil mindske vedligeholdelsen af vinduerne udvendig. Blev vedtaget.

3. Ønske om udskiftning af soveværelses vindue, til en dør med udgang til fælles haven. Blev nedstemt.

4 evt.

Den ene af vores affaldscontainerer er fjernet, men vi har hele tiden haft 1 container for meget. Preben holder øje med vores affalds forbrug, for at se om vi kan nøjes med færre containere, eller om det nuværende antal er tilstrækkeligt. Årsagen er, at prisen på containerne er høj.

Vi fik igen diskuteret om affaldsbøtterne, kunne placeres anderledes. Bestyrelsen vil se på muligheder, der tilgodeser os, og skraldemændene.

Omkring have arbejde, lørdag og søndag 1 og 2 maj, blev det på grund af vejr situation, og det korte varsel, besluttet at vi nøjes med generel oprydning, og evt male det bordsæt der står under halvtaget.

Tina og Preben handler ind lørdag, og der der kan mødes lørdag kl 13 i haven. Omkring tappen, blev det besluttet at se på alt det, der er under trappen, evt bevare reolen til foreningens gamle papirer m.m.

Pudsning af facade, samt maling af de sidste bord og bænke, indkaldes der til når vejret er bedre. Inkaldes vil komme med ca 14 dages varsel.

Referent og deltids dirigent Martin Johansson

Forslag til Generalforsamlingen

Korsør, den 5/4-2010

Andelsforeningen Pakhusstrædet

Jeg ansøger hermed andelsforeningen om tilladelse til at isætte dør ud fra soveværelse stuen til højre.

Jeg kan oplyse, at jeg hvis tilladelsen bevilges, skal jeg sørge for at alt bliver opført efter tegninger der herefter godkendes af Teknisk forvaltning. Døren vil blive i samme stil som vinduerne i resten af huset.

Bekostningen foretages af undertegnede.

Jeg vil også pointere, at jeg stadig har hverken mere eller mindre rettigheder til haven end alle andre i ejendommen.

Venlig hilsen
Kirsten Andersen

Pakhusstrædet 1, st. th

Martin

- 1. Bedre markering af kusen 1 på bygningen*
- 2. Isætning af Energiruder ist. Termo ved evt. renoveringer*

Fælles Havedag 1+2 Maj

*De to dage skal bruges til Maling af
Vestruiven + Generelle haveopgaver herunder
Maling af Bonde/benke og beplantning*

Fellen Miller