

## Referat generalforsamling 6/3 2019

**Tilstede** 7 af 7 andelshavere (Martin Johansen ved fuldmagt)

### 1. Valg af dirigent

Jens Erik Jensen blev valgt til dirigent og referent. Han konstaterede, at generalforsamlingen iht. vedtægterne var lovlig indkaldt.

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var omdelt med indkaldelsen. Bestyrelsen havde ikke noget at tilføje til beretningen, som herefter blev godkendt af generalforsamlingen.

### 3. Fremlæggelse af årsregnskabet

Årsregnskabet var omdelt med indkaldelsen. Det er godkendt og underskrevet af foreningens revisorer, bestyrelsen og revisor Svendsen. Formanden gjorde opmærksom på andelenes maksimale handelsværdi på side 14 i årsregnskabet. Disse gælder indtil næste generalforsamling. Hertil kan tillægges værdien af eventuelle forbedringer af andelen opgjort af den enkelte andelshaver efter reglerne i vedtægternes paragraf 14.

Der blev spurgt om familie kunne overtage en andel, hvis en andelshaver flyttede eller afgik ved døden. Formanden svarede ja, og henviste til vedtægternes paragraf 13 og 18.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget.

### 4. Fremlæggelse af budget og beslutning om evt. ændring af boligafgift

Budget var omdelt med indkaldelsen og blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsens forslag om uændret boligafgift blev ligeledes enstemmigt vedtaget.

### 5. Forslag

Bestyrelsen havde 6 forslag til vedtægtsændringer, som var omdelt med indkaldelsen.

Det drejer som om ændring af

- Paragraf 1 stk. 2 om foreningens hjemsted
- Paragraf 6 stk. 3 om andelshaveres ret til at belåne andelen
- Paragraf 13 litra C om personer på ventelistes ret til at overtage en andel
- Paragraf 16 stk. 5 hvor den samme tekst også findes i stk. 1
- Paragraf 16 stk. 6 hvor den samme tekst også findes i stk. 2
- Paragraf 30 stk. 1 om hvem der tegner foreningen

De 6 forslag blev alle enstemmigt vedtaget og formanden vil indskrive ændringerne i vedtægterne, som herefter vil blive omdelt til alle andelshavere.

Det var ikke indkommet andre forslag.

**6. Valg**

Jens Erik Jensen tilbød at besætte formandsposten i endnu et år. Det blev vedtaget.

Pia Gulbrandsen blev valgt til bestyrelsen for de næste 2 år.

Pia Gulbrandsen og Kay Panduro blev valgt som revisorer for det næste år.

Torben Lundager blev valgt som suppleant til bestyrelsen for det næste år.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jens Erik Jensen, formand (på valg i 2020)
- Kay Panduro (på valg i 2020)
- Pia Gulbrandsen (på valg i 2021)

**7. Eventuelt**

Intet



Jens Erik Jensen  
Referent

**BILAG**

- 1 Bestyrelsens beretning – godkendt
- 2 Budgetforslag 2019 – godkendt
- 3 Forslag vedtægtsændring nr. 1 – vedtaget
- 4 Forslag vedtægtsændring nr. 2 – vedtaget
- 5 Forslag vedtægtsændring nr. 3 – vedtaget
- 6 Forslag vedtægtsændring nr. 4 – vedtaget
- 7 Forslag vedtægtsændring nr. 5 – vedtaget
- 8 Forslag vedtægtsændring nr. 6 – vedtaget
- 9 Fuldmagt fra Martin Johansen

## Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 6/3 2019

### Bestyrelsesmøder

Vi har holdt syv bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling, hvor stor og småt er blevet drøftet. Alle har fået referater fra møderne.

### Boligerne

Som vi alle ved, at der ingen ledige boliger i foreningen. Bestyrelsen har efter en henvendelse oprettet en venteliste, hvorpå der lige nu er indtegnet en person.

Den anden andelsforening i Pakhusstrædet har i årets løb solgt flere boliger, og har efter sigende også personer på venteliste. Så noget kunne tyde på, at efterspørgslen efter andelsboliger i Korsør er stigende.

### Affaldssortering

I 2018 blev den nye affaldssortering indført. Bestyrelsen kæmpede lidt med kommunen om antallet af spande, men endte til sidst med det antal, bestyrelsen fandt der var behov for. Og det er vort indtryk, af det nu fungerer ganske udmærket. Vi betaler også for bortkørsel af haveaffald og storskrald. Pia kontakter kommunen, når der skal hentes haveaffald. Det har ikke været behov for afhentning af storskrald.

### Haveanlæg og træer

Som bekendt aftalte vi, at Pia skulle stå for, at haveanlægget mv. ser pænt ud. Den ordning fungerer ganske udmærket, og det er vor indtryk, at alle er glade for det store arbejde, Pia lægger i det. Vi har endda hørt rosende ord fra nogle af naboerne. Bestyrelsen håber, at aftalen med Pia kan fortsætte i år.

Beskæring af træer og eventuelle større beskæringsarbejder ligger udenfor Pias opgaver. Mand og Bil foretog en kraftig beskæring af buske og "hække" i foråret, og Thors træpleje beskar det store elmetræ i efteråret. Vi fik også rensed de fleste af vore fliser.

Så alt i alt kan vi godt være tilfredse med de "grønne arealer" som vi skal vedligeholde. Til glæde for os selv, men også for naboer og forbipasserende.

### Borebiller

I efteråret blev der konstateret aktive borebiller i tagkonstruktionen, selvom de blev bekæmpet i 2017. Vi har fået oplyst, at bekæmpelse af borebiller kan være en langtrukken affære, forstået på den måde, at giften kan være flere år om at virke. Der er 10 års garanti på det arbejde, der blev lavet i 2017. Bestyrelsen har haft kontakt med både forsikring og Børge Jacobsen og Søn, det stod for arbejdet i 2017. Der sker ikke mere lige nu, men bestyrelsen holder øje med borebiller og følger sagen nøje, og vil om nødvendigt på ny rette henvendelse til Børge Jacobsen og Søn.

### Vedligehold

Der er brugt en del penge på det, som vi kan kalde løbende vedligehold. Her tænkes på haveanlæg, fliser og træer. Men også på det vedligehold, hvor det har været nødvendigt en tilkalde en håndværker. Vi har brugt murer, tømrer, låsesmed, VVS mand og sikkert flere. Ikke til de store sager, men det løber alligevel op. Isoleringen er skunkrum på 2. sal er nu færdig.

Vi har i øjeblikket følgende udestående arbejder: Tagrygningen skal laves, taget på skur skal renses og reparation på gavl ved have skal males. Disse arbejder afventer lidt bedre vejr. Hertil kommer naturligvis

## ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

---

løbende vedligehold, som måtte dukke op. Der ud over har bestyrelsen ikke planlagt yderligere vedligehold i 2019.

### Økonomi

Foreningens økonomi har det godt. Men i efteråret blev det alligevel besluttet på få bevilget en bankkredit på kr. 60.000. Det skyldes at beholdningen på foreningens bankkonto har været kraftig nedadgående de seneste år bl.a. på grund af facaderenoveringen i 2017. Vi kunne også se, at der ikke var likviditet til at vi kunne betale for f.eks. færdigisolering på 2. sal og reparation af taget.

Samtidig blev boligafgiften sat op med 8 procent fra 1/1 2019. Dette for at financierer udgifterne til bankkrediten, men også for at styrke foreningens likviditet i de kommende år. Vi hvis kigger frem til 2023 og måske helt frem til 2025 ser det ud til, at vi kan undgå stigning i boligafgiften, og samtidig styrke foreningens likviditet. Der kan naturligvis ikke udstedes nogen garanti, da der kan komme uforudsete udgifter.

### Det papirløse samfund

Mange af foreningens dokumenter ligger i dag i en digital udgave. Det er f.eks. referater fra generalforsamlinger, regnskaber, vedtægter, diverse rapporter, venteliste og mange andre. Andelshaverne kan se dokumenterne via foreningens hjemmeside <http://www.abf-pakhuset.dk/> Siden er beskyttet med et kodeord, som er kendt af medlemmerne. Nogle af dokumenterne er dog beskyttet af endnu et kodeord, som kun kendes af bestyrelsen.

I det daglige arbejde er det en kæmpe fordel idet dokumenter til f.eks. bank og myndigheder kan sendes elektronisk.

Andelshaverne vil også fremover modtage informationer fra foreningen i en papirudgave i postkasserne. Man hvis man hellere vil have informationer via en email, så er muligheden til stede.

På bestyrelsen vegne



Jens Erik Jensen  
Formand

Godkendt på Generalforsamlingen 6/3 2019



Referent

**Budgetforslag 2019**

	<b>Budget 2019</b>	<b>Budget 2018</b>
Slagelse kommune, skat + renovation	23.000	23.075
Forsikring	11.000	10.674
Gadebelysning + el og vand Sk forsyning	5.700	4.300
Vedligehold	64.000	39.000
Renovering	26.000	16.000
Administration (revision, kontor, geyrer mv.)	12.000	12.000
Bankkredit oprettelse og renter	7.000	0
Øvrige foreningsomk (kontingenter, gaver, mv.)	2.700	2.700
Realkredit Danmark	134.076	134.800
<b>Totaler</b>	<b>285.476</b>	<b>242.549</b>
Boligafgift	244.944	222.292
<b>Forventet overskud</b>	<b>-40.532</b>	<b>-20.257</b>

<b>Vedligehold</b>	
Haveanlæg	8.000
Tag	40.000
Håndværkere	16.000
<b>Total vedligehold</b>	<b>64.000</b>

<b>Renovering</b>	
Isolering 2. tv + 2. mf	26.000

<b>Likviditetsbudget 2019</b>	
Primo bank	39.082
Driftoverskud	-40.532
<b>Ultimo bank</b>	<b>-1.450</b>

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift

Godkendt på generalforsamlingen 6/3 2019



Referant

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring nr. 1

§ 1 Stk 2

**Begrundelse**

Korsør eksisterer ej længere som kommune

**Nuværende**

Foreningens hjemsted er i Korsør kommune

**Ændres til**

Foreningens hjemsted er i Slagelse kommune

Forelagt generalforsamlingen den 6/3 2019

For stemte: 7

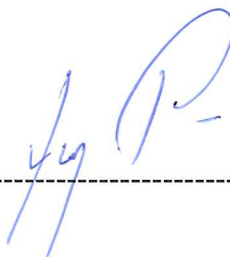
Imod stemte: 0

Hverken for eller imod stemte: 0

Forslaget er vedtaget/forkastet

Bestyrelsen







**Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring nr. 2****§ 6 Stk 3****Begrundelse**

Andelsboligforeningernes fællesrepræsentation anbefaler at vi fjerner reglen om at lånet ikke må overstige 80 procent af pantets værdi i andelen på lånetidspunktet, da det sætter begrænsninger for den enkelte andelshavers mulighed for at optage lån med pant i boligen. Teksten i ændringen er i overensstemmelse med bestemmelsen i Andelsboligforeningernes fællesrepræsentations standardvedtægter fra 2014.

**Nuværende**

Andelen kan pantsættes med reglerne i andelsboligforenings loven, men som sikkerhed for lån, og må ikke overstige 80 procent af pantets værdi i andelen på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af forbedringer og inventar, der særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1 litra a.d. Forening kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningens § 4a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar. Hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

**Ændres til**

Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Forelagt generalforsamlingen den 6/3 2019

For stemte: 7

Imod stemte: 0

Hverken for eller imod stemte: 0

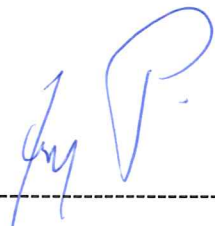
Forslaget er vedtaget/~~forkastet~~

Bestyrelsen

-----

-----

-----



Pia C

**Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring nr. 3****§ 13 Stk 2****Begrundelse**

Der er i de nuværende vedtægter ikke taget højde for, at der måske er personer på en venteliste. Ventelistepersoner vil med ændringen komme ind under litra C)

Nuværende litra C) bliver herefter litra D) og nuværende litra D) bliver herefter litra E)

**Nuværende**

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal hverken angive hvilken bolig eller overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem samtlige de rettidige indstillet kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

**Ændring**

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.



## ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

---

- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver
- C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal hverken angive hvilken bolig eller overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem samtlige de rettidige indstillet kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.
- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Forelagt generalforsamlingen den 6/3 2019

For stemte: 7

Imod stemte: 0

Hverken for eller imod stemte: 0


Forslaget er vedtaget/~~forkastet~~

Bestyrelsen

---



---



---



**Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring nr. 4**

**§ 16 Stk 5**

**Begrundelse**

Ordlyden i stk 5 er den samme som i stk 1. Stk 1. bibeholdes

**Nuværende**

I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion

**Ændring**

Slettes

Forelagt generalforsamlingen den 6/3 2019

For stemte: 7

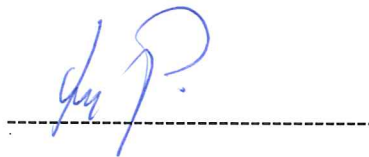
Imod stemte: 0

Hverken for eller imod stemte: 0

Forslaget er vedtaget/~~forkastet~~

Bestyrelsen







Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring nr. 5

§ 16 Stk 6

**Begrundelse**

Ordlyden i stk 6 er den samme som i stk 2. Stk 2. bibeholdes

**Nuværende**

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når over-dragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

**Ændring**

Slettes

Forelagt generalforsamlingen den 6/3 2019

For stemte: 7

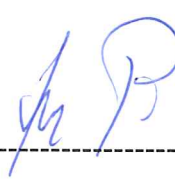
Imod stemte: 0

Hverken for eller imod stemte: 0

Forslaget er vedtaget/forkastet

Bestyrelsen





Prio 6

## Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring 6

## § 30 Stk 1

**Begrundelse**

Vedtægterne åbner mulighed for, at i visse tilfælde kan bestyrelsen bestå af færre personer end tre. Hvis der kun er to medlemmer af bestyrelsen, kan foreningen ikke tegnes af tre. Dette tager ændringen højde for.

**Nuværende**

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

**Ændring**

Foreningen tegnes af bestyrelsen.

Forelagt generalforsamlingen den 6/3 2019

For stemte: 7

Imod stemte: 0

Hverken for eller imod stemte: 0

Forslaget er vedtaget/~~forkastet~~

Bestyrelsen

-----

-----

-----

Pio C

