

Referat generalforsamling onsdag den 11/3 2020

Tilstede

7 af 7 andelshavere repræsenteret. Torben Lundsted ved fuldmagt.

1. Valg af dirigent

Jens Erik Jensen blev valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt iht. vedtægterne samt at den var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var vedlagt indkaldelsen. Formanden oplyste, at der pt. ikke var indtegnet personer på foreningens venteliste til ledige andele. Pia Guldbrandsen informerede lidt mere detaljeret om planerne for haveanlægget. Martin Johansen havde ros til bestyrelsens arbejde. Herefter blev beretningen godkendt.

3. Fremlæggelse af årsregnskabet og centrale økonomiske nøgletal

Årsregnskabet og nøgletal var vedlagt indkaldelsen. Jens Erik Jensen gennemgik udvalgte tal i regnskabet. Efter et enkelt uddybende spørgsmål blev regnskabet vedtaget. De økonomiske nøgletal blev taget til efterretning.

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

Budgetforslag for 2020 var vedlagt indkaldelsen. Jens Erik Jensen gennemgik udvalgte tal i budgettet og oplyste samtidig, at på grund af ny grundvurdering forventes det, at ejendomsskatten med virkning fra 2021 bliver cirka kr. 1000,- mindre end i 2020.

Foreningen er blevet kontaktet af Alm. Brand, som gerne vil komme med tilbud på en husforsikring. Da Codan har hævet prisen voldsomt på vor nuværende husforsikring, har vi takket ja til dette. Når det foreligger, vil bestyrelsen drøfte, om vi vil benytte os af det.

I korte perioder hen over det første halvår vil der være underskud på bankkontoen. Det dækkes af kassekrediten.

Budget blev vedtaget. Det samme blev bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

5. Låsesystem

Kay Panduro redegjorde for bestyrelsens drøftelser om låsesystemet. Systemet er 30 år gammelt. Det er slidt, og i forhold til et nyt system er det ikke særligt sikkert. Systemet er "ødelagt" forstået på den måde, at den samme nøgle ikke nødvendigvis passer til de låse, som det oprindeligt var meningen. Det kan også være svært at skaffe reservedele, og er der intet overblik over, hvor mange nøgler, som passer til gadedøren, der er "ude at svømme".

Der var en nogen debat omkring låsesystemet, bl.a. omkring sikkerheden og Masterkey. Der var bred enighed om, at bestyrelsen skulle arbejde på at få opgraderet systemet til et mere moderne og mere sikkert system, når bestyrelsen kan finde pengene til det.

Formanden oplyste, at det så vil ske efter sommeren, hvor der forhåbentlig er penge i kassen til det.

6. Forslag

Der var ikke indkommet forslag.

7. Valg

Formanden var på valg. Jens Erik Jensen genopstillede og blev valg for de næste to år. Der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for de næste år. Kay Panduro var på valg og blev genvalgt.

Der skulle vælges 2 revisorer for 1 år. Pia Guldbrandsen og Kay Panduro blev genvalgt.

Der skulle vælges en suppleant til bestyrelsen for 1 år. Ingen opstillede og dermed er er ingen bestyrelsessuppleant det næste år.

Bestyrelsen består herefter af:

- Formand Jens Erik Jensen (på valg igen i 2022)
- Kay Panduro (på valg igen i 2022). Er også revisor indtil 2021
- Pia Guldbrandsen (på valg igen i 2021). Er også revisor indtil 2021

8. Eventuelt

Intet

Referat



Jens Erik Jensen

Bilag

1. Bestyrelsens skriftlige beretning
2. Centrale økonomiske nøgletal
3. Budgetforslag for 2020
4. Fuldmagt fra Torben Lundsted

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 11/3 2020**Bestyrelsen**

Vi har holdt to bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Desuden har vi holdt et par "trappemøder". Vi mener, at foreningen er "i god gænge" og at der derfor ikke er de store sager, som bestyrelsen skal tage stilling til. Og det ser vi som værende meget positivt.

Fremadrettet vil vi stadig holde bestyrelsesmøder efter behov, og sende referater fra disse til andelshaverne.

Haveanlæg og træer

Haveanlægget er også i det forgangne år blevet passet og plejet af Pia. Der er også foretaget en kraftig oprydning i bænke og i fællesskuret. Da tyve i nattens mulm og mørke havde stjålet fire af vore stole, blev der indkøbt fire nye. I år er planen, at der bliver plantet lidt nyt i skellet mod naboen. Rønnebærtræet og en del af beplantningen er allerede fjernet pga. råd mv.

Bestyrelsen indstiller, at aftalen med Pia kan fortsætte.

Borebiller

I efteråret 2018 blev der konstateret aktive borebiller i tagkonstruktionen, selvom de blev bekæmpet i 2017. Vi har holdt øje med udviklingen, og har ikke kunne konstaterer aktive borebiller siden da.

Vi håber, at giften nu har fået endelig has på billerne, men vil også fremover holde øje med loftrummet.

Vedligehold

Tagrygningen er blevet lavet. Samtlige rygningsten blev afmonteret, nyt rygningbånd lagt i, og stenene genplaceret. Samtidig blev selve taget, kviste, tagrender mv. efterset. Tømreren siger, at det hele er i god stand, og at tagstenene har mange års levetid endnu.

Reparation af facade på gavl ved have og mod gade er udført med et flot resultat. Udgiften var ca. kr. 8000,- fordelt på murer og maler. Vi kan desværre nok forvente, at der fremover kommer flere afskalninger, som løbende skal udbedres. Men vi kan samtidig konstatere, at udgiften til udbedring trods alt er overkommelig.

Taget på skur er blevet rensat for alger. Vi var ikke helt tilfredse med resultatet, hvorfor det fik endnu en behandling uden beregning i december måned.

Her og nu står der ikke større vedligeholdelses arbejder for døren. Derfor har vi i 2020 alene afsat penge til haven og de nødvendige reparationsopgaver, som måtte komme.

Huset er i rigtig god stand, men vi kan ikke se bort fra at det snart er 30 år gammelt. Der VIL fremadrettet komme udgifter ud over nødvendige reparationsopgaver.

Plankeværk, skur mv. skal males engang imellem. Vand- el- og varmeinstallationer er også 30 år gamle. Undertaget har en del huller. Da der ikke kommer vand ind, er det ikke noget problem. Skulle det på et tidspunkt vise sig at være nødvendigt at gøre noget, kan en del af hullerne sikkert lappes indefra.

Dette blot for at nævne nogle ting, som kan koste en del penge. Ikke nu, men engang i fremtiden. Derfor mener bestyrelsen, at der i de kommende år bør ske en vis opsparing.

Energiforhold

I 2017 udarbejdede Rådgivende Ingeniør Nyland en rapport, hvor han anbefalede isolering i skunk på 2. sal. Som omtalt på sidste generalforsamling blev dette arbejde færdigt i februar 2019. Og det har afhjulpet meget af kulde- og trækproblemer på 2.sal. Torben har oplyst, at han syntes, at det har hjulpet, og i 2.tv hos Jens er varmemeforbruget faldet betydeligt i forhold til 2018. Torben har også lagt ekstra isolering i loftrummet over sin egen lejlighed.

Bygningen har energimærke B (energirapport af 4. december 2017), hvilket er meget fint, og bestyrelsen er af den opfattelse, at der pt ikke er flere besparelser at hente på energiområdet.

Økonomi

2019 blev lidt bedre end budgetteret. Vi havde forventet et underskud på ca. kr. 40.000,- og en negativ saldo på bankkontoen på ca. kr. 1.000,-. Resultatet blev et underskud på ca. kr. 25.000,- og en positiv bankbeholdning på ca. kr. 14.000,-. Det skyldes, at vedligeholdelsesudgifterne blev mindre end budgetteret.

I 2019 fik vi ikke brug for kassekreditten på kr. 60.000,-, men det får vi i 2020. Ved udgangen af 2020 forventer vi dog, at bankkontoen vil være i plus.

Fremadrettet i årene efter 2020 vil der, med den nuværende boligafgift, og de nuværende årlige udgifter, være en mindre årlig opsparing.

Banken har meddelt os, at vi skal betale en rente på – 0,75 %, hvis foreningens indestående overstiger kr. 200.000,-.

Selv om vi må trække lidt på kassekreditten, er foreningens økonomi god. Vi kan fastholde boligafgiften, og der vil i årene fremover være en vis opsparing, således at foreningen står godt rustet til de lidt mere udgifts krævende opgaver, som måtte komme. Helt i tråd med bestyrelsens økonomiske plan, som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 14. november 2018.

På bestyrelsen vegne



Jens Erik Jensen
Formand

Vedtaget på generalforsamlingen 11/3 2020



Jens Erik Jensen, Dirigent

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFOR-
SAMLINGEN**

| | | |
|----|----------------|----------------------------------|
| A1 | Navn | Andelsboligforeningen "Pakhuset" |
| A2 | Adresse | Pakhusstrædet 1, 4220 Korsør |
| A3 | CVR-nr. | 29 45 73 87 |

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| | | | | |
|----|---|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
| | | | | X |

| | | | |
|----|---|------------|-----------------------------------|
| | | Kr. | Gns. Kr. pr. m² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 5.350.000 | 9.588 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0 | 0 |

Boligafgift**Gns. Kr. pr. andels-m² pr. år**

| | | |
|----|--------------------|-----|
| H1 | Boligafgift | 439 |
|----|--------------------|-----|

Teknisk andelsværdi**Gns. Kr. pr. andels-m²**

| | | |
|----|---------------------------------|-------|
| K1 | Andelsværdi | 5.740 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 3.755 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 9.495 |


Vedligeholdelse

| | | | |
|----|--|-----------|------------|
| | | Ja | Nej |
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/ renovering | | X |
| | | | |

Friværdi**%**

| | | |
|---|---|-------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 57,72 |
|---|---|-------|

Fremlagt på generalforsamlingen 14/3 2020


Dirigent.



Budgetforslag 2020

| | Budget 2020 | Budget 2019 | Forbrug 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Ejendomsskat | 6.735 | 6.735 | 6.735 |
| Forsikring | 19.200 | 11.000 | 10.657 |
| El og vand Sk forsyning | 2.900 | 4.000 | 3.116 |
| 7/39 del af gadebelysning | 1.400 | 1.700 | 1.327 |
| Renovation | 15.415 | 16.200 | 14.907 |
| Vedligehold ejendomme | 18.000 | 56.000 | 47.315 |
| Renovering ejendomme | 0 | 26.000 | 24.846 |
| Have og øvrige udendørs arealer | 12.000 | 8.000 | 10.088 |
| Bankkredit renter | 900 | 7.000 | 3.560 |
| Foreningsomkostninger | 2.400 | 3.575 | 2.210 |
| Realkredit Danmark | 133.333 | 134.000 | 134.075 |
| Revisor | 11.125 | 11.125 | 11.125 |
| Totaler | 223.408 | 285.335 | 269.961 |
| Boligafgift | 244.944 | 245.000 | 244.944 |
| Forventet overskud | 21.536 | -40.335 | -25.017 |

Kursiv = faktiske tal

| Likviditetsbudget 2020 | |
|------------------------|---------------|
| Primo bank | 13.983 |
| Driftoverskud | 21.536 |
| Ultimo bank | 35.519 |

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift

Vedtaget på generalforsamlingen den 11/3 2020



Jens Erik Jensen, Dirigent

10-03-2020

Jeg Torben Lundsted giver hermed Martin Johansson
fuldmagt til at stemme på mine vegne ved
andelsforeningens generalforsamling d. 11-03-2020.

Torben Lundsted

A handwritten signature in blue ink that reads "Torben Lundsted". The signature is written in a cursive style and is underlined with a long, sweeping horizontal stroke that extends to the right.