

Referat generalforsamling onsdag den 21/4 2021

1. Valg af dirigent

Jens Erik Jensen blev valgt som dirigent og referent.

Han konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt iht. til vedtægterne. Da der var mødt fire ud af seks andelshavere (Martin Johansson ved fuldmagt), var generalforsamlingen beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden supplerede bestyrelsens skriftlige beretning, og oplyste at den fysiske opdeling af lejligheden 2mf var færdig. Der tilbagestår dog endnu en del arbejder før de nye rum til 2th og 2tv kan tages i brug. Når alt er klart, vil trappedøren 2mf blive erstattet af en væg. Samtidig vil en af postkasserne blive fjernet.

Agnetes lejlighed er til salg. Foreningen har et god kontakt til bobestyrer og arvingerne, og står til rådighed med diverse papirer og andet, som måtte ønskes.

Der vil den 7.maj blive opsat et ekstra håndgelænder på væggen i trapperum fra stuen til første sal.

Eftersyn af varme- og vandinstallationer er planlagt til maj måned. Det kræver adgang til samtlige boliger samt at teknik skabene er ryddet. Der vil blive lagt en meddelelse i postkasserne, når endelig dato kendes.

Maling af trappe, gadedør og udskiftning af måtte i trapperum vil ske i efteråret, hvis bestyrelsen skønner at økonomien tillader det.

Facaden mod have er atter begyndt at afskalle. Bestyrelsen holder øje med den, og vil foranledige reparation på et passende tidspunkt.

Martin roste bestyrelsens arbejde og Pia for arbejdet med haven.

Herefter blev beretningen godkendt.

3. Fremlæggelse af årsregnskabet og centrale økonomiske nøgletal

Årsregnskabet blev vedtaget uden kommentarer, og centrale nøgletal taget til efterretning.

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

Bestyrelsens forslag til uændret boligafgift og budgetforslag blev vedtaget.

5. Forslag

Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingen.

6. Valg

Der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for de næste 2 år. Pia Gulbrandsen blev valgt.

Der skulle vælges 2 revisorer for 1 år. Pia Gulbrandsen og Kay Panduro blev valgt.

Der skulle vælges en suppleant til bestyrelsen for 1 år. Ingen stillede op.

Bestyrelsen består herefter af

- Jens Erik Jensen, Formand. På valg i 2022
- Kay Panduro, Næstformand. På valg i 2022
- Pia Gulbrandsen. På valg i 2023

7. Eventuelt

Intet

Referent



Jens Erik Jensen

Bilag

1. Bestyrelsens skriftlige beretning
2. Centrale økonomiske nøgletal
3. Budgetforslag for 2020
4. Fuldmagt Martin Johansson

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 21. april 2021

Boligerne

Torben Lundsted solgte pr. 15/12 2020 sin andel 2th til Kay Panduro. Kay flyttede til 2th., men ejer samtidig 2mf.

Slagelse kommune gav den 17/2 2021 tilladelse til, at boligen 2mf kan sammenlægges med de to andre boliger på 2. sal.

Kay har pr. 1/3 2021 overdraget 60% af 2mf til Jens Erik Jensen, så 60% af 2mf bliver sammenlagt med 2tv og 40% af 2mf bliver sammenlagt med 2th. Det betyder, at fra den 1. marts 2021 og fremover, betales 60% af den nuværende boligafgift for 2mf af Jens og 40% betales af Kay. Værdien af boligen 2mf fordeles på samme måde med 60% til Jens og 40% til Kay. Når sammenlægningen er tilendebragt meddeles dette til Slagelse kommune og BBR registeret rettes og andel nr. 7 og boligen 2mf eksisterer ikke mere.

Alle udgifter i forbindelse med sammenlægningen betales af Jens og Kay i henhold til overdragelsesaftale af 11/2 2021 med tillæg. Sammenlægningen får ingen økonomisk betydning for de øvrige andelshavere, men det betyder, at vi fremover kun er seks andelshavere i foreningen.

I starten af januar 2021 døde Agnete Moe-Larsen. Agnete var med til at stifte foreningen i 1991, og har således boet i ejendommen siden starten. Andelen skal sælges.

Foreningens bog

Bestyrelsen har udarbejdet en "Foreningens Bog", som blev færdig og omdelt til andelshaverne i oktober måned 2020. Den er udarbejdet efter forslag fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og har til formål at virke som en slags opslagsbog, der kan bruges, hvis der opstår tvivl om, hvordan tingene sker i vor forening. Samtidig indeholder den regler, som er vedtaget på generalforsamlinger, og derfor måske ikke nødvendigvis står i vedtægterne. Bogen kan sammenlignes med det man får udleveret, hvis man flytter til en lejebolig i en boligforening.

Haveanlæg og udedørs arealer

Haveanlægget har også i det forgangne år fremstået flot, og vedligeholdes rigtig pænt af Pia. Bestyrelsen indstiller, at aftalen med Pia kan fortsætte.

Forsikring

Den 1/1 2021 skiftede foreningen bygnings forsikring fra Codan til Alm. Brand. Derved kan vi årligt spare kr. 3.000,- og have den samme dækning.

Nyt låsesystem

Låsesystemet blev i efteråret 2020 opgraderet til et mere sikkert og moderne system. Prisen blev ca. kr. 16.000, som blev betalt af foreningen. Dette indbefattede tre nøgler til hver. Systemet er dirkefrit og kopisikret. Det betyder, at nøglerne ikke kan kopieres. Derfor skal ekstra nøgler fremover bestilles gennem formanden.

Foreningens fællesskur er forsynet med en hængelås hvor alle andelshavers nøgle passer. I forbindelse med sammenlægning af boligerne på 2 sal bliver der et skur ledig. Det overtages af foreningen, som vil bruge det til havemøbler mv. Skuret er lige ved siden af det nuværende fællesskur, og vil senere blive forsynet med en hængelås, hvortil alle nøgler passer.

Økonomi

Foreningens økonomi er fortsat god. Med den nuværende boligafgift er der penge til de faste udgifter, renter og afdrag samt et passende beløb til vedligehold af have og hus. Og bestyrelsen forventer da også at kunne fastholde den nuværende boligafgift de næste par år.

Vedligehold

Der har ikke siden sidste generalforsamling været nævneværdige vedligeholdes arbejder. Vi har haft håndværkere til et par stoppede afløb, og der har været lidt problemer med låsen i gadedøren.

I den kommende periode indstiller bestyrelsen at der afsættes penge til en opfriskning af trappeopgangen med en gang maling og en ny måtte mv. Desuden afsættes penge til et eftersyn af af vand- og varmeinstallationerne.

Vi vil i de kommende år i regnskabet hensætte et beløb til fremtidig vedligehold. I 2020 regnskabet er hensat kr. 15.000,-. Hensættelsen betyder at udgiften til fremtidige større vedligeholdelses eller renoverings opgaver bliver mere ligeligt fordelt mellem nuværende og fremtidige andelshavere.

På bestyrelsen vegne



Jens Erik Jensen, Formand

Vedtaget på generalforsamlingen 21/4 2021



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	15.000	27

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

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

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	5.866
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.608
K3	Teknisk andelsværdi	9.474

Vedligeholdelse

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

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58,97
---	---	-------

Fremlagt på Generalforsamlingen 21/4 2021

[Signature]

Dirigent



ANDELFORENINGEN PAKHUSET
BUDGETFORSLAG 2021


U/L/M/G >

	Budget 2021	Budget 2020	Resultat 2020
Indtægter			
Boligafgift	244.944	244.944	244.944
Anden indtægt	0	0	2.335
Samlet indtægter	244.944	244.944	247.279
Driftudgifter			
Ejendomsskat	5.800	6.735	6.735
Forsikring	18.300	19.200	19.518
El og vand Sk forsyning	3.000	2.900	2.927
7/39 del af gadebelysning	1.500	1.400	1.510
Renovation	15.700	15.415	15.416
Vedligehold ejendomme	40.000	18.000	6.221
Renovering ejendomme	0	0	18.032
Have og øvrige udendørs arealer	10.000	12.000	10.828
Foreningsomkostninger	3.000	2.400	2.472
Revisor	11.250	11.125	11.250
Driftudgifter total	108.550	89.175	94.909
Resultat før renter og afdrag	136.394	155.769	152.370
Renteudgifter			
Kreditforeing	68.504	70.133	70.660
Bank	300	900	8
Renter i alt	68.804	71.033	70.668
Reslutat før afdrag	67.590	84.736	81.702
Afdrag Kreditforening	64.071	63.200	62.673
Årets resultat	3.519	21.536	19.029

Likviditetsbudget 2021	
Primo bank	33.011
Driftoverskud	3.519
Ultimo bank	36.530

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift

Vedtaget på generalforsamlingen 21/4 2021



Jens Erik Jensen, Dirigent

DIKLAG Y

Korsør 18 april 2021.

Til formanden Jens Erik Jensen, A/B Pakhuset

Hej Jens på grund af Corona og jeg er i risiko gruppen, deltager jeg ikke i årets generalforsamling.

Jens, du får derfor denne fuldmagt, til at stemme på mine vegne.

Jeg godkender beretning, årsregnskab og budget.

Omkring valg til bestyrelse med mere, så kan jeg oplyse, at jeg ikke opstiller, og derfor heller ikke er på valg.

Jeg vil gerne igen i år, rose bestyrelsens arbejde, jeg føler mig godt orienteret, gennem jeres referater.

Også ros til Pia, for at holde vores udendørs arealer. I gør det godt.

Afsluttende har Agnetes familie, givet os de vedlagte billeder.

Hvis der er nogen der er interesseret i dem, kan de beholde dem.

Måske Jytte kunne være interesseret, ellers skal de bare smides ud.

Jeg håber I får et godt møde, og håber som de fleste, at alt det med Corona, snart er overstået.

Venlig hilsen



Martin Johansson

Pakhusstræde 1, 1 th

4220 Korsør