

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHuset

Referat af bestyrelsesmøde 6. nov 2021

Til stede

Jens Erik Jensen

Kay Panduro

Aflyst generalforsamling

Generalforsamlingen var indkaldt for at bringe bestyrelsens sammensætning i overensstemmelse med vedtægterne, som siger at bestyrelsen skal bestå af 3 personer. Der skulle derfor vælges et bestyrelsesmedlem eller vedtægterne skulle ændres. Vedtægterne åbner dog mulighed for, at bestyrelsen kan være på to personer, hvis det ikke er muligt at få valgt en tredje person. Vi fortsætter med to personer, og vil indkalde til en ny generalforsamling, når smittetrykket igen er så tilpas lavt, at vi finder det forsvarligt.

Økonomi

Vi forventer i år at bruge ca. kr. 5.500 mere end budgetteret. Det skyldes at der har været lidt flere udgifter til vedligehold end forventet.

Det betyder også, at det budgetterede positive resultat for året på kr. 3.500 nu forventes at blive kr. -2.000 og bankbeholdningen ved årets udgang vil være på ca. kr. 30.000.

Indestående i bank dd. er kr. 53.300.

Strøm i skure

Der er gennem årene, tilsyneladende udens foreningens accept, etableret strøm i skurerne som benyttes af st.th og 2.tv. Forbruget er hidtil blevet betalt af foreningen.

Bestyrelsen besluttede, at andelshavere som ønsker strøm i deres skur, skal selv betale for forbruget.

Bestyrelsen har udarbejdet et notat som sikrer dette og som gælder fremadrettet. Notatet er vedlagt dette referat.

Jens, som benytter skuret til 2.tv. har fået afbrudt strømmen til dette skur. I skuret, som benyttes af Ole og Karen, st.th. er der opsat en bimåler, som registrerer forbruget i dette skur.

Strøm i fællesskuret samt lampe og stikkontakt ved skraldespande og lampe udvendig på skur, som er tilsluttet samme elmåler, betales som hidtil af foreningen.

Haven

Tina og Ole har begge tilkendegivet, at de gerne vil holde haven. Det er vi sikre på, at alle sætter stor pris på.

Bestyrelsen besluttede, at de årligt kan bruge kr. 1.500 til indkøb af planter mv. Skal der bruges flere penge, skal det godkendes af bestyrelsen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

Trappen

Vi forventer, at maleren påbegynder arbejdet i denne måned, måske i uge 47. Bestyrelsen ser gerne, at billeder og andet udsmykning på trappen derefter bliver udskiftet med noget, som er mere relevant for huset. Vi finder også, at billeder og anden udsmykning på trappen ikke skal være personligt ejet genstande.

Derfor blev lavet en lille "trappegruppe" bestående af Tina og Kay. De vil finde billeder mv. som fremover skal erstatte de nuværende. Tina og Kay modtager gerne input. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at sige, hvad det vil koste, men der vil være udgifter til udsmykning.

Eksempler på billeder, som måske kunne være relevante, er vedlagt dette referat.

Bestyrelsen har erfaret, at ikke alle er glade for at vi har planer om at udskifte måtten med en rød. Det blev derfor besluttet, at den nye måtte bliver samme farve, som den nuværende. Vi vil også indkøbe små navneskilte som opsættes ved hver dør. Tanken er, at den enkelte selv skal skrive navn, hvis det ønskes.

Bestyrelsen besluttede, at forlænge perioden mellem trappevask til 3 uger i sommerperioden.

Ejendomsvurdering

Ejendomsvurderingen har stor betydning for værdifastsættelse af andelene. Vi benytter den offentlige vurdering. Som det måske er bekendt, vurderer det offentlige ikke længere andelsboliger. Det betyder, at den værdiansættelse, vi benytter, baserer sig på den seneste offentlige vurdering fra 2012. Og der kommer ikke en ny.

Bestyrelsen drøftede om vi fremover skal benytte os af en valuarvurdering for at få opdateret ejendomsvurderingen. En valuarvurdering kan koste op til kr. 20.000,- og må ikke være ældre end 18 måneder. Det finder bestyrelsen er alt for kostbart, og besluttede at fastholde den nuværende vurdering.

Der er mange andelsboligforeninger, der er i samme situation som os, og vi ved, at der pågår et arbejde, for at finde ud af, hvordan andelsboligforeninger kan få vurderet deres ejendom, uden at skulle betale for en valuarvurdering.

Bestyrelsen følger sagen løbende, og vil tage emnet op, når der foreligger nyt.

Højvandssikring Korsør Bymidte

Formanden har deltaget i to borgermøder om dette, og har på baggrund af de informationer, der fremkom på møderne, lavet et notat, som beskriver de økonomiske konsekvenser for foreningen som bidragsyder til højvandssikringen.

På møderne stod det ikke klart, om der skal betales moms af anlægssummen på kr. 22,3 millioner. Slagelse kommune har efterfølgende oplyst, at der skal tillægges moms. Det betyder, at foreningen de næste 25 år (startende i 2024?) årligt skal betale mindst kr. 4.830,- for højvandssikringen.

Notatet, samt et kort, som viser de grundejer, som skal bidrage til projektet, er vedlagt dette referat.

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

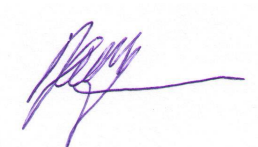
Salg af andele

Foreningen har udgifter ved salg af andele. Bl.a. på grund af negative renter. Det drejer sig kun om mindre beløb, men bestyrelsen finder det ikke rimeligt, af foreningen skal have disse udgifter. Det blev besluttet, at fremover vil foreningen opkræve et mindre gebyr ved salg. Gebyret betales af sælger.

Klage over hund

Bestyrelsen har modtaget en klage over Karen og Oles hund. Bestyrelsen indskærper, at hunde på andelsboligforeningens område skal holdes i snor og ikke må være til gene for andre.

Referat



Jens Erik Jensen

Bilag

Notat om strøm i skure
Notat om højvandssikring Korsør Midtby
Kort over bidragydere til højvandssikring
4 fotos vedrørende trappe udsmykning

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET


Strøm i skure. Bestyrelsens notat

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at der gennem årenes løb er blevet installeret strøm i et par af cykelskurene. Det er tilsyneladende sket uden foreningens accept. Forbruget registreres på fællesmåleren og betales af andelsboligforeningen.

Bestyrelsen mener at strømforbrug i det enkelte cykelskur, skal betales af den andelshaver, som har råderet over skuret. Derfor gælder følgende fremadrettet:

- Alle som ønsker det, kan få installeret strøm i "deres" skur ved at rette henvendelse til formanden.
- Foreningens elektriker vil udfører installationen af lampe, afbryder og en stikkontakt samt en bimåler, som registrerer forbruget i det pågældende skur. Andelshaveren kan selv leverer materialer under forudsætning af, at de er godkendt til opsætning i et skur.
- Alle udgifter i forbindelse med at installerer strøm og bimåler betales af andelshaveren.
- Elforbruget betales som hidtil i første omgang af andelsboligforeningen.
- En gang årligt aflæses bimålerne i skurene, og forbruget på bimålerne betales af andelshaveren til andelsboligforeningen efter den takst, som er gældende på aflæsningstidspunktet.
- Alt strømforbrug i skurene er tilsluttet den samme gruppe, som er beskyttet af en 10 amperes sikring, som dermed også er grænsen for hvor meget strøm, der kan trækkes.

Korsør den 6/11 2021
På bestyrelsens vegne



Jens Erik Jensen, Formand

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

Højvandssikring af Korsør bymidte. Formandens notater ved borgermøde den 27/10 2021.

Forventes vedtaget i byrådet i 2023 og forventes færdigbygget i 2024.

Pris kr. 22,3 mill. En del betales af Slagelse kommune. Resten betales af de grundejere, som får glæde af højvandssikringen. Andelsforeningen Pakhuset er en af de grundejere.

Vores andel bliver ca. kr. 55.000. Det er eksklusiv moms. Hvis der også skal betales moms bliver det ca. kr. 69.000.

Det var uklart om der skal betales moms.

Pengene kan lånes af Slagelse kommune og afdrages over 25 år. Hvis lånet er rentefrit (hvad det sikkert ikke er) vil det koste årligt kr. 2.200 (2.760) i 25 år.

Ud over engangsbidraget på kr. 55.000 (69.000) skal vi årligt betale 3% til drift og vedligehold. Det blive kr. 1.650 (2.070).

Vi skal altså påregne en årlig udgift til afdrag og drift og vedligehold på kr. 3.850 (4.830). Hertil kommer eventuelle renter på lånet.

Hvis prisen overstiger 22,3 mill. vil vor bidrag også stige.

Det stod ikke klart hvornår vi skal påbegynde betalingen. Men hvis projektet bliver vedtaget, ligger der en udgift og venter.

Korsør den 27/10 2021



Jens Erik Jensen
Formand af Pakhuset

ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET



ANDELSBOLIGFORENINGEN PAKHUSET

