

FORENINGENS BOG - Andelsboligforeningen Pakhuset

Foreningens bog

for

Andelsboligforeningen Pakhuset, Pakhusstrædet 1, 4220 Korsør

Foreningens bog vedligeholdes og opdateres af bestyrelsen


Indholdsfortegnelse

STAMDATA.....	2	GENERALFORSAMLING.....	3
Antal andele.....	2	Hvornår afholdes generalforsamling.....	3
Størrelse og brugsret.....	2	Hvor afholdes generalforsamlingen.....	3
Ehvervsandele.....	2	Hvem kan deltage på generalforsamlingen. . .	4
Lejere.....	2	Hvem har stemmeret.....	4
Stiftelsesår.....	2	Fuldmagt.....	4
Bygningens opførelsesår.....	2	Indkaldelse til og referater fra generalfor-	
Matrikelnumre.....	2	samling.....	4
Kommunekode.....	2	BESTYRELSE.....	4
Hjemmeside.....	2	Bestyrelsens sammensætning.....	4
DET PRAKTISKE.....	2	Hvem er i bestyrelsen.....	4
Fremlejebestemmelser.....	2	Bestyrelsens møder.....	4
Vedligeholdelse.....	2	Referater fra bestyrelsesmøder.....	4
Arkiv.....	2	REGNSKAB OG ØKONOMI.....	4
Webhotel og domæne.....	2	Foreningens bankforbindelse.....	4
ABF.....	2	Regnskabsåret.....	4
Nøgler og låsesystem.....	2	Regnskab.....	4
Overdragelse af andel.....	3	Revisor.....	4
Vand.....	3	Foreningens lån.....	4
Varme.....	3	Støtte.....	4
Elektricitet.....	3	Hæftelse for fælles gæld.....	4
Udendørs vandhane.....	3	EJENDOMMEN.....	5
Trappe- og udendørslys.....	3	Skøde.....	5
Gadebelysningen.....	3	Bevaringsforhold.....	5
TV.....	3	Energimærke.....	5
Internet.....	3	Drifts- og vedligeholdelsesplan.....	5
Telefoni.....	3	Tegninger over ejendommen og diverse in-	
Nøgleboks ved gadedør.....	3	stallationer.....	5
Gadedør og dørtelefonanlæg.....	3	Pakhusstrædet.....	5
Venteliste.....	3		

Vedtaget af bestyrelsen den 14/1 2023



Jens Erik Jensen, formand



Kay Panduro, næstformand

Fremlagt på generalforsamlingen den 25/2 2023



Dirigent

FORENINGENS BOG - Andelsboligforeningen Pakhuset

STAMDATA

Antal andele

Oprindeligt 7. I 2021 blev boligen 2.mf nedlagt og sammenlagt med 2.th og 2.tv.

Størrelse og brugsret

Nummer	M2	Bolig
1	94	st.tv
2	96	st.th
3	99	1.th
4	102	1.tv
5	79	2.th
6	88	2.tv

Brugskontrakter opbevares i Arkivkasse F.

Ehvervsandele

Ingen.

Lejere

Ingen.

Stiftelsesår

1991.

Bygningens opførelsesår

1845.

Matrikelnumre

Korsør bygrunde 166a. Matrikelkort ophængt i trapperum, 2.sal.

Kommunekode

661

Hjemmeside

www.abf-pakhuset.dk. Er beskyttet af adgangskode som udleveres til andelshavere.

DET PRAKTISKE

Fremlejebestemmelser

Fremleje kan kun ske i ganske særlige tilfælde og kun med bestyrelsens skriftlige tilladelse i henhold til vedtægterne paragraf 11.

Vedligeholdelse

Ansvar for vedligehold og dermed betaling for dette fremgår af vedtægternes paragraf 9. I tvivlstilfælde træffer bestyrelsen beslutning.

Arkiv

Foreningens arkiv indeholder både digitale og papirdokumenter. Papirdokumenterne findes i arkivkasser, som er placeret under hovedtrappen. De digitale dokumenter kan hentes via [foreningens hjemmeside](http://foreningens.hjemmeside). Den er beskyttet med kodeord. Desuden findes alle elektroniske dokumenter på et Google drev eller en harddisk.

Webhotel og domæne

Foreningen ejer domænet abf-pakhuset.dk. Der er tegnet abonnement på et webhotel hos

one.com. Her huses foreningens hjemmeside og de fleste elektroniske dokumenter. Hjemmesiden er lavet i Wordpress.

ABF

Foreningen er medlem af [Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation](http://Andelsboligforeningernes.Fællesrepræsentation), som har eksperter, f.eks. jurister, som kan konsulteres omkring spørgsmål i foreningens drift.

Nøgler og låsesystem

Låsesystemet blev opgraderet til et moderne og sikkert system i 2020. Til hver bolig hører tre nøgler samt eventuelt et antal ekstra nøgler. Ved fraflytning skal alle nøgler, også eventuelle ekstra nøgler, overdrages til den nye andelshaver. Ekstra nøgler bestilles gennem formanden.

Hvis ikke alle nøgler overdrages, vil foreningen foranledige, at låsene bliver omkodet eller udskiftet på den fraflyttede andelshavers regning

FORENINGENS BOG - Andelsboligforeningen Pakhuset

Overdragelse af andel

Overdragelse skal ske i henhold til vedtægternes paragraf 13, 14 og 15. Ved andelshaverens dødsfald paragraf 18.

Vand

Leverandør: Skforsyning
Aflæsning: Fjern aflæsning
Opkrævning: Direkte hos hver enkelt andelshaver

Varme

Leverandør: Skforsyning
Aflæsning: Fjern aflæsning
Opkrævning: Direkte hos hver enkelt andelshaver

Elektricitet

Leverandør: Skforsyning eller anden udbyder
Aflæsning: Fjern aflæsning
Opkrævning: Direkte hos hver enkelt andelshaver

Udendørs vandhane

Ved skraldespandene findes en vandhane som tilhører foreningen. Den har egen måler, som findes i lejligheden st.tv. Her sidder også lukkehanen til den udendørs vandhane. Forbrug opkræves direkte hos foreningen.

Trappe- og udendørslys

Trappelys og udendørs belysning på mur ved gadedør samt et par lamper ved skurene går på en fælles elmåler, hvor forbruget opkræves direkte hos foreningen.

Gadebelysningen

Vedligeholdes og betales i første omgang af

den anden andelsboligforening i gaden. Vi betaler vor del af udgifterne direkte til den anden forening.

TV

Der er TV stik i lejlighederne. Andelshaverne sørger selv for TV hvis det ønskes. TV leveres af Korsør Antenneforening

Internet

Der er stik til internet i lejlighederne. Andelshaverne sørger selv for Internet hvis det ønskes. Kan leveres af Korsør Antenneforening eller anden udbyder.

Telefoni

Der er telefonstik i lejlighederne.

Nøgleboks ved gadedør

Beboerne kan, efter aftale med Slagelse Kommune, få en anbragt en nøgle i [nøgleboksen](#). Det sikrer, at personale fra Kommunen altid kan komme ind i beboerens lejlighed.

Gadedør og dørtelefonlæg

Gadedøren holdes aflåst. Det er installeret et dørtelefonlæg, som gør, at der fra lejlighederne kan tales med personer, som ringer på dørtelefonlægget, og at gadedøren kan låses op fra lejlighederne. Anlægget vedligeholdes af foreninge.

Venteliste

Foreningen fører en liste over personer som er interesseret i en bolig i Pakhuset. Der kan opkræves et gebyr, som fastsættes af bestyrelsen.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Det vil sige, at alle større beslutninger træffes på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen og driften af foreningen, og her du har mulighed for at mødes med bestyrelsen og de øvrige andelshavere for at udveksle synspunkter. Det er også på generalforsamlingen, at bestyrelsen vælges. Alle bestemmelser vedrørende generalforsamlingen er beskrevet i vedtægterne.

Hvornår afholdes generalforsamling

Hvert år senest i april måned.

Hvor afholdes generalforsamlingen

Bestyrelsen beslutter, hvor generalforsamlingen skal afholdes. Det vil normalt være hos en af andelshaverene.

FORENINGENS BOG - Andelsboligforeningen Pakhuset

Hvem kan deltage på generalforsamlingen

Som beskrevet i vedtægterne paragraf 23, 24, 25 og 26.

Hvem har stemmeret

Som beskrevet i vedtægterne papagraf 23, 24, 25 og 26.

Fuldmagt

En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin

ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Indkaldelse til og referater fra generalforsamling

Lægges i andelshavernes postkasser. Referater lægges også op på foreningens hjemmeside.

BESTYRELSE

Bestyrelsen vælges af andelshaverne på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og opgaverne kan omfatte overdragelser, kontakt til håndværkere, afholdelse af generalforsamling m.m. Generalforsamlingen kan desuden bemyndige bestyrelsen til en række ekstraordinære opgaver. Det kan være indhentning af tilbud på større renoveringsopgaver, omlægning af foreningens lån og iværksættelse af forskellige større projekter.

Bestyrelsens sammensætning

Formand og næstformand. Vælges for en to årlig periode.

Hvem er i bestyrelsen

Vil fremgå af referatet fra den seneste generalforsamling.

Bestyrelsens møder

Møder afholdes efter behov. Der tages referat som sendes til alle andelshavere.

Referater fra bestyrelsesmøder

Lægges i andelshavernes postkasser og på foreningens hjemmeside.

REGNSKAB OG ØKONOMI

Foreningens regnskab og økonomi er relevant for alle i foreningen, og derfor har vi samlet nogle centrale oplysninger nedenfor. Yderligere oplysninger kan findes i regnskabet og i foreningens vedtægter.

Foreningens bankforbindelse

Danske Bank. Reg og Kontonr. 3212 – 5310022596.

Regnskabsåret

Kalenderåret.

Regnskab

Fremlægges på generalforsamlingen. En kopi af det underskrevne regnskab skal tilsendes Den Danske Bank samt Realkredit Danmark.

Revisor

To revisorer vælges blandt andelshaverne hvert år på generalforsamlingen. Regnskabet opstilles af en autoriseret revisor.

Foreningens lån

30 årigt Kreditforeningslån kr. 2.364.000 optaget i 2015. Bankkredit på kr. 60.000 bevilget i 2019. Der er tinglyst sikkerhed i ejendommen for både kreditforeningslån og bankkredit.

Støtte

Foreningen har i årene 1991 – 2015 modtaget offentlig støtte på kr. ca. 3.000.000,- i tilskud til betaling af renter og afdrag på det oprindelige BRF Indexlån samt andelsboligbidrag. Ved opløsning kan støtten kræves tilbagebetalt.

Hæftelse for fælles gæld

Andelshavere hæfter for Kreditforeningslånet med deres indskud. For bankkreditten hæftes personligt og pro rate.

EJENDOMMEN

En andelsboligforenings primære formål er drift og vedligeholdelse af den ejendom, som foreningen har til huse i. Nedenfor har vi samlet nogle få vigtige oplysninger om vores ejendom og vedligeholdelsen af den. Yderligere oplysninger om ejendommen kan findes i vores vedtægter og på internettet på boligejer.dk.

Skøde

Er ophængt i trapperum, 2.sal.

Bevaringsforhold

Ifølge Lokalplan 1184 Korsør Bymidte er bygningen hverken fredet eller bevaringsværdig. Det betyder dog ikke, at vi kan gøre lige hvad vi lyster, da lokalplanen stiller en række krav til udseende mv. Elmetræet ved skraldespande er bevaringsværdig og må ikke fældes. Træet vedligeholdes af os.

Energimærke

Energimærke B. Energirapport 4. december 2017. Der skal laves en ny rapport senest i december 2027.

Drifts- og vedligeholdelsesplan

Ingen.

Tegninger over ejendommen og diverse installationer

Opbevares i foreningens arkiv (Arkivkasse D).

Pakhusstrædet

Vejen er en privat fællesvej. 90-95% af vejen

ligger på matriklen ejet af den anden forening. Det betyder ikke, at de kan gøre lige hvad de vil, da der findes nogle regler omkring Private Fællesveje. Vejen skal vedligeholdes af brugerne. Der har fra vores side helt tilbage til 1991 været flere forsøg på at få lavet en fælles aftale om vedligehold (evt. et vejlaug). Det er aldrig lykket, og vi har stadig ingen aftale med den anden forening. I hvert fald ikke skriftlig. Men ikke desto mindre bidrager vi på følgende måde:

- Vi betaler en del af udgifterne til gadelygter. Det er strømforbrug, udskiftning af pærer og hvad der ellers måtte komme. Den anden forening lægger ud og vi betaler så til dem.
- Vi betaler for beskæringen af det ene lindetræ (ved haven), da det står på vores grund. Vi betaler for og vedligeholder fortovet langs forsiden af vort hus, ved haven og ved vort skur.

Afvist udkast til aftale og diverse korrespondance om dette findes i Arkivet (Arkivkasse A) samt digitalt.